



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. 7471/28.01.2025

HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului în suprafață de 131 mp, situat în Municipiul Slobozia, str. Nicolae Bălcescu, nr. 3, înscris în Cartea Funciară nr. 40911 cu Nr. Cadastral 40911, către S.C. ARTCONF LUMI-NEL S.R.L.

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

Având în vedere:

- Cererea S.C. ARTCONF LUMI-NEL S.R.L., înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 108371/2024, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 122292/2024, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, str. Nicolae Bălcescu nr. 3, județul Ialomița, nr. Cadastral 40911 înscris în cartea funciară nr. 40911;
- 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. 4975/20.01.2025;
- 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 (pozițiile nr. 176, 328 și 646 din Anexă).

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă raportul de evaluare al unui teren intravilan în suprafață de 131 mp, situat în Municipiul Slobozia, str. Nicolae Bălcescu nr. 3, înscris în Cartea Funciară nr. 40911 cu Nr. Cadastral 40911 cu o valoare de 78.128 lei, la care se adauga TVA.

Art. 2. – (1) Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 131 mp, situat în Municipiul Slobozia, str. Nicolae Bălcescu nr. 3, înscris în Cartea Funciară nr. 40911 cu Nr. Cadastral 40911, aferent locuinței. În prezent, asupra terenului este constituit un drept de concesiune conform contractelor nr. 1604/2004, nr. 1010/1999 și nr. 602/1995.

(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. ARTCONF LUMI-NEL S.R.L. pe terenul situat în Municipiul Slobozia, str. Nicolae Bălcescu nr. 3, înscris în Cartea Funciară nr. 40911 cu Nr. Cadastral 40911, este de 78.128 lei, la care se adaugă T.V.A.

(2) Prețul de vânzare stabilit la alin. 1 se va achita integral, la data încheierii contractului de vânzare – cumparare.

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

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

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.



**PRIMAR
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. 7469/28.01.2025

REFERAT DE APROBARE

al proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului în suprafață de 131 mp, situat în Municipiul Slobozia, str. Nicolae Bălcescu, nr. 3, înscris în Cartea Funciară nr. 40911 cu Nr. Cadastral 40911, către S.C. ARTCONF LUMI-NEL S.R.L.

Supunem spre analiză și aprobare proiectul de hotărâre promovat în urma solicitării de vânzare-cumpărare a terenului concesionat, depusă de către S.C. ARTCONF LUMI-NEL S.R.L. și înregistrată cu nr. 108371/2024, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 122292/2024, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, str. Nicolae Bălcescu nr. 3, județul Ialomița, cu suprafața de 131 mp, nr. cadastral 40911 înscris în cartea funciară nr. 40911 și a Raportului de specialitate al Compartimentului Patrimoniu, Concesiuni Cadastru și Fond Funciar, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 4975/20.01.2025.

Terenul face parte din domeniul privat al municipiului Slobozia, conform Anexei la HCL nr. 104/2011, pozițiile nr. 176, 328 și 646, se află în intravilanul localității și nu a fost revendicat. La acest moment asupra terenului în suprafață de 131 mp este încheiat un contract de concesiune.

În urma evaluării facute de către expert, a rezultat o valoare de vânzare a terenului de 78.128 lei. Menționăm că acest preț este propus prin raportul de evaluare. La acest preț se calculează TVA.

Solicitantă și-a exprimat opțiunea de a plăti prețul terenului integral, la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

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

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

La baza proiectului de hotărâre promovat stau următoarele prevederi legale:

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

**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. 4975/20.01.2025

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. ARTCONF LUMI-NEL S.R.L.** din municipiul Slobozia și înregistrată cu nr. 122292/2024.

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. ARTCONF LUMI-NEL S.R.L.** din municipiul Slobozia, propunem adoptarea unei hotărâri individuale a Consiliului Local prin care să se aprobe vânzarea terenului situat în Slobozia, str. Nicolae Bălcescu, nr. 3, județul Ialomița, cu suprafața **de 131 mp, nr. cadastral 40911**, pentru suma de **78.128 lei**.

Precizăm ca terenul propus spre vânzare către **S.C. ARTCONF LUMI-NEL S.R.L.** face parte din domeniul privat al municipiului Slobozia conform Anexa la HCL 104/2011, pozițiile nr.176, 328, 646.

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

Solicitantă prin adresa nr. 122292/2024 și-a exprimat opțiunea de a plăti prețul terenului integral la data semnării contractului.

Totodată vă aducem la cunoștință faptul că **SC ARTCONF LUMI-NEL S.R.L.** este beneficiara contractului de concesiune nr. 1604/15.04.2004, pentru care plătește o redevență de 26,28 lei/ pe anul 2025, contractului de concesiune nr 1010/14.10.1999 achitată anticipat redevența, contractului de concesiune nr 602/08.08.1995 pentru care plătește o redevență de 203.18 lei pe anul 2025.

Apreciem ca solicitarea SC ARTCONF LUMI-NEL S.R.L 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.

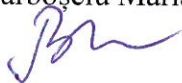
Amplasamentul (terenul) este în concordanță cu planul de urbanism general.

Șef Serviciul Disciplina în Construcții, Evidență și Gestiune Patrimonială

Cons. Radu Cristian Florin



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



Vizat,
cons juridic Badea Dumitru Alexandru



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

Cadastru,
Cons. Ciobanu Laurentiu



S.C. ARTCONF LUMI-NEL SRL

J2 [REDACTED]

RO [REDACTED]

Telefon [REDACTED]

NR. 5/20.12.2024



24-122292-DFB Primaria Slobozia 20.12.2024

Act 9 Slobozia
23.12.2024
[Signature]

Domnule Primar,

Urmare adresei nr. 118711/10.12.2024, emisa de Compartimentul Evidență și Gestiune Patrimonială al Municipiului Slobozia, ca răspuns la solicitarea noastră prin adresa nr. 108371/2024, privind cumpărarea terenului în suprafață de 131 mp, situat în strada Nicolae Bălcescu, nr. 3, Slobozia, jud. Ialomița, care face obiectul contractelor de concesiune nr. 1604/15.04.2004, nr. 1010/14.10.1999, nr. 602/08.08.1995, vă comunicăm că suntem de acord cu prețul de 78128 lei, preț la care se adaugă TVA, stabilit în urma raportului de evaluare.

Suma stabilită va fi plătită integral de către societatea noastră în momentul în care se definitivează documentele.



Cu respect,

Vasile Ionel

Vasile Elena

~~07200-0137~~
~~[REDACTED]~~



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. 111 PS din 09.12.2024

RAPORT DE EVALUARE

- TEREN INTRAVILAN -

situat in Loc. Slobozia, Str. Nicolae Balcescu nr. 3, Jud. Ialomita,
in suprafata masurata de 131 mp, inscris in cartea funciara nr.
40911 cu nr. cadastral 40911

Proprietatea: UAT SLOBOZIA

Decembrie 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.

Digitally signed
by HARSESCU
SORIN-
ALEXANDRU

Date:
2024.12.09
10:15:07
+02'00'

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 131 mp din măsuratori, situat în Loc. Slobozia, Str. Nicolae Balcescu nr. 3, Jud. Ialomița, înscris în cartea funciara nr. 40911 cu nr. cadastral 40911, 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:

15.720 Euro, echivalentul a 78.128 Lei (120 Euro/mp)

Valabil pentru data de referință a evaluării 09.12.2024

Nota: La data inspecției, pe teren se aflau 3 clădiri cu regim de înălțime P și P+1+M, care nu fac obiectul prezentului raport de evaluare.

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).

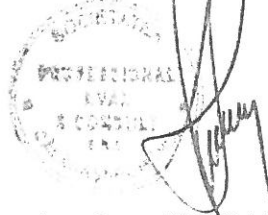
Proprietatea supusa evaluarii a fost inspectata de catre personalul PROFESSIONAL EVAL&CONSULT SRL.

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



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

CAPITOLUL 1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea bunului imobil – obiectul evaluării

Raportul de evaluare se referă la bunul imobil – teren intravilan în suprafața de **131 mp din măsuratori**, situat în Loc. Slobozia, Str. Nicolae Balcescu nr. 3, Jud. Ialomița, înscris în cartea funciara nr. 40911, cu nr cadastral 40911, aparținând proprietarului UAT SLOBOZIA.

1.2 Scopul evaluării

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

1.3 Utilizarea evaluării

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

1.4 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate. Premisele evaluării

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 inspecției

Inspecția a fost efectuată pe teren în data de 06.12.2024, de către evaluator Harsescu Alexandru în prezența reprezentantului proprietarului.

1.6 Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 09.12.2024, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Decembrie 2024.

Data evaluării este 09.12.2024.

1.7 Moneda raportului.

Opinia finală a valorii de piață este prezentată în EUR și LEI.

Cursul de schimb LEU / EUR valabil la data de referință a evaluării (09.12.2024), și anume 4.97 LEI / EUR

1.8 Standardele aplicate

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

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

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

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost:

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

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

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

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

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

Alte informații necesare, respectiv:

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

1.10.1 Ipoteze speciale

- Nu este cazul

1.11 Condiții limitative:

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

1.12 Clauza de nepublicare

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

1.13 Responsabilitatea față de terți

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

CAPITOLUL 2. Descrierea terenului

2.1 Dreptul de proprietate evaluat

Conform extrasului de carte funciara nr. 147875 din 07.11.2024, imobilul, se afla în proprietatea UAT SLOBOZIA. Asupra dreptului de proprietate este înscris drept de concesiune în favoarea ARTCONF LUMI-NEL SRL

2.2 Caracteristicile bunului imobil

Informatii despre amplasament

Terenul supus evaluării este amplasat în Loc. Slobozia, zona mediana de est a localității, pe strada Nicolae Balcescu la intersecția cu Str. Dorobanti, în apropiere de parcul MB-uri

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

Accesul în zonă se realizează prin B-dul Matei Basarab.

Accesul la teren se realizează direct din Str. Nicolae Balcescu

În zona se mai afla:

Unități comerciale: Da

Unități de învățământ: Da

Unități medicale: Da

Instituții de cult: Da

Sedii de bănci: Da

Cursuri de apă: Nu

Altele: Parcul Pepiniera

Amplasarea proprietății este prezentată în anexele prezentului raport.

Utilități:

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

Caracteristici juridice:

Utilizare legală: Comercial

Servituți de trecere: Nu este cazul

Restricții de sistematizare: Nu este cazul

Alte restricții existente: Conform PUZ

CAPITOLUL 3. Analiza pieței imobiliare. Studiu de vandabilitate

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

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

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

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

Definirea pieței specifice

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

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

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

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

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

Oferta competitivă

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

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

OFERTA

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

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

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

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

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

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

Source: CBRE Research

*CUT refers to land use coefficient

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

Referitor la vânzarea proprietăților imobiliare similare proprietății subiect, acestea sunt oferite pe piață la prețuri cuprinse între **80 Euro și chiar 130 Euro / mp**, terenuri libere, construibile

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

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

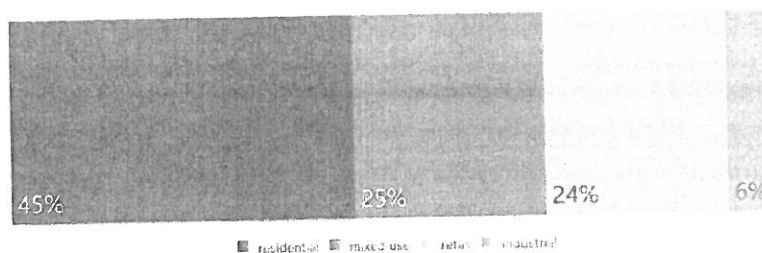
Cererea solvabilă

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

Cererea

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

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



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

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

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

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

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

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

Echilibrul pieței. Previțiuni

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

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

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

CAPITOLUL 5. Evaluarea bunului

5.1 Abordari in evaluare

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

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

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

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

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

a) tehnicile cantitative:

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

b) tehnicile calitative:

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

ANALIZA COMPARATIVĂ

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

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

Analiza pe perechi de date

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

Analiza datelor secundare

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

APLICAȚII

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

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

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

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

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

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

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

Astfel, în aplicarea abordării prin 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
15.720 Euro, echivalentul a 78.128 Lei (120 Euro/mp)

CAPITOLUL 6. Reconcilierea valorilor. Concluzii

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

Abordarea prin piata – 15.720 Euro

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informațiilor:

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

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

Avand in 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:

15.720 Euro, echivalentul a 78.128 Lei (120 Euro/mp)

Cu stima,

Evaluator Autorizat EBM, EPI - Membru Acreditat ANEVAR

Harsescu Nicoleta



ANEXE:
Abordarea prin piata

EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA				
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata (mp)	131.00 mp	470 mp	675 mp	607 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		110 €/mp	104 €/mp	115 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)				
Marja de negociere din piata specifica (%)	-5%	oferta -5%	oferta -5%	oferta -5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-5.5 €/mp	-5.2 €/mp	-5.8 €/mp
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		105 €/mp	99 €/mp	110 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS				
Cuquantum ajustare (%)	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (€/mp)		0%	0%	0%
PRET AJUSTAT (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
		105 €/mp	99 €/mp	110 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)				
Cuquantum ajustare (%)	Nu sunt	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (€/mp)		0%	0%	0%
PRET AJUSTAT (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
		105 €/mp	99 €/mp	110 €/mp
CONDITII DE FINANTARE				
Cuquantum ajustare (%)	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (€/mp)		0%	0%	0%
PRET AJUSTAT (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
		105 €/mp	99 €/mp	110 €/mp
CONDITII DE VANZARE				
Cuquantum ajustare (%)	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare (€/mp)		0%	0%	0%
PRET AJUSTAT (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
		105 €/mp	99 €/mp	110 €/mp
CONDITII DE PIATA				
Cuquantum ajustare (%)	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (€/mp)		0%	0%	0%
PRET AJUSTAT (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
		105 €/mp	99 €/mp	110 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE				
Comparativ cu subiectul	Slobozia, Piata, Aleea Pietei	Slobozia - Median, Liceul de arte	Slobozia - Cartier Tineretului	Slobozia - Cartier Tineretului
Cuquantum ajustare (%)		locatie similara	locatie inferioara	locatie inferioara
Cuquantum ajustare (€/mp)		0%	10%	10%
PRET AJUSTAT (€/mp)		€/mp	10 €/mp	11 €/mp
		105 €/mp	108 €/mp	121 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA (mp)				
Cuquantum ajustare (%)	131.00 mp	470 mp	675 mp	607 mp
Cuquantum ajustare (€/mp)		5%	8%	8%
		5 €/mp	9 €/mp	10 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)				
Cuquantum ajustare (%)	comercial	rezidential	rezidential	rezidential
Cuquantum ajustare (€/mp)		15%	15%	15%
		16 €/mp	16 €/mp	18 €/mp
DRUM DE ACCES				
Cuquantum ajustare (%)	din drum public	din drum public	din drum public	din drum public
Cuquantum ajustare (€/mp)		0%	0%	0%
		€/mp	€/mp	€/mp
Coeficienti urbanistici				
Cuquantum ajustare (%)	conf PUZ zonal	conf PUZ zonal	conf PUZ zonal	conf PUZ zonal
Cuquantum ajustare (€/mp)		0%	0%	0%
		€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE				
Cuquantum ajustare (%)	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile
Cuquantum ajustare (€/mp)		0%	0%	0%
		€/mp	€/mp	€/mp
FORMA IN PLAN, DESCHIDERE				
Cuquantum ajustare (%)	regulata, d=9.5 ml	regulata, d=15 ml	regulata, d=27 ml	regulata, d=25 ml
Cuquantum ajustare (€/mp)		-5%	-10%	-10%
		-5 €/mp	-11 €/mp	-12 €/mp
ALTE AMENAJARI ALE TERENULUI				
Cuquantum ajustare (%)	nu	nu	nu	Autorizatie
Cuquantum ajustare (€/mp)		0%	0%	-10%
		€/mp	€/mp	-11 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		15%	13%	4%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		16 €/mp	14 €/mp	5 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		120 €/mp	122 €/mp	125 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil				
Cuquantum ajustare (%)	nu	Nu	Nu	Nu
Cuquantum ajustare (€/mp)		0%	0%	0%
		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		120.18 €/mp	122.46 €/mp	125.22 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta (€)		26 €	46 €	51 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		25%	46%	46%
Numarul de ajustari (buc.)		3	4	4
VALOARE DE PIATA* :		120 €/mp	15,720 €	echivalent a 78,128 lei
**Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_A), care este dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari.				
				Curs valutar BNR: 4.97 lei/€

JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

AJUSTARE PENTRU TIPUL 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 - Median, Liceul de arte - locație similară Co_B: Slobozia - Cartier Tineretului - locație inferioară (10 %)

Co_C: Slobozia - Str. Domnita Balasa, Median - locație mai bună (-20 %) Co_D: Slobozia - Cartier Tineretului - locație inferioară (10 %)

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

AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚĂ

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

Co_A, cu suprafața mai mare, primește o ajustare de 5% Co_B, cu suprafața mai mare, primește o ajustare de 8%

Co_C - nu necesită ajustări Co_D, cu suprafața mai mare, primește o ajustare de 8%

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

AJUSTARI PENTRU DESTINATIA (UTILIZAREA) TERENULUI

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

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, datorită tipului de drum de acces către aceasta.

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

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

AJUSTARI PENTRU COEFICIENTI URBANISTICI

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

Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă variația valorii unui amplasament, din cauza 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, peleti, en el, GPL etc), să conducă la rezolvarea acestei situații. Toate aceste opțiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participanții pe piața specifică le recunosc ca pe o sarcină suplimentară.

Pe de altă parte, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, însă prelungirea lor 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: toate utilitățile - similar Co_B: toate utilitățile - similar

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

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

AJUSTARI PENTRU FORMA SI DESCHIDERE

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

A: regulată, d=15 ml - superior (-5 %) B: regulată, d=27 ml - superior C: regulată, D: regulată, d=25 ml - superior (-10 %)

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 convecției 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

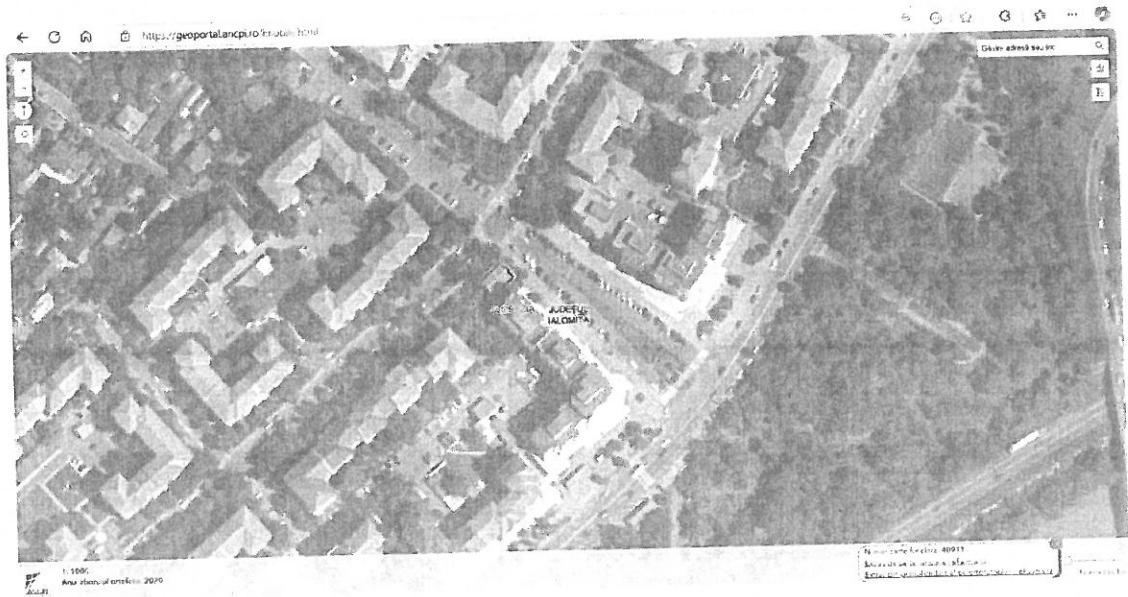
FOTOGRAFII:
Vecinatati si acces



Teren subiect



AMPLASAMENT





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 40911 Slobozia

Nr. cerere	147875
Ziua	07
Luna	11
Anul	2024

Cod verificare
100182163448



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Slobozia, Str Nicolae Balcescu, Nr. 1, Jud. Ialomita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	40911	131	Teren împrejmuit; Constructia C1 inscrista in CF 40911-C1; Constructia C2 inscrista in CF 40911-C2; Constructia C3 inscrista in CF 40911-C3; TEREN INTRAVILAN, NEIMPREJMUIT.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieril privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
75436 / 15/05/2023 Act Notarial nr. 309, din 10/05/2023 emis de Stuparu Costin Marian; Act Administrativ nr. 398, din 31/03/2023 emis de Primaria Slobozia;		
B1	Se infiinteaza cf. 40911 a imobilului cu nr. cad. 40911/Slobozia ca urmare a alipirii urmatoarelor 3 imobile: -- nr.cad.33321\cf.33321; -- nr.cad.33325\cf.33325; -- nr.cad.40602\cf.40602;	A1
Contract De Concesiune nr. 1010 din 1999;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEprivata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL SLOBOZIA <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 33321/Slobozia, inscrista prin incheierea nr. 940 din 10/11/1999; (provenita din conversia CF 688)</i>	A1
Act nr. 602 din 1995;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEprivata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) UAT SLOBOZIA <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 33325/Slobozia, inscrista prin incheierea nr. 943 din 10/11/1999; (provenita din conversia CF 689)</i>	A1
Act Administrativ nr. 104, din 28/07/2011 emis de CONSILIUL LOCAL SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 32750, din 28/02/2022 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 1604, din 15/04/2004 emis de CONSILIUL LOCAL SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 2022-47833, din 31/03/2022 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 53455, din 25/06/2020 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 233, din 25/06/2020 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 47877, din 01/04/2022 emis de PRIMARIA SLOBOZIA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE,privata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) UAT SLOBOZIA, CIF:4365352 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 40602/Slobozia, inscrista prin incheierea nr. 32895 din 05/04/2022;</i>	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
75436 / 15/05/2023 Contract Concesiune nr. 1010 din 1999;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1

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

Pagina 1 din 4

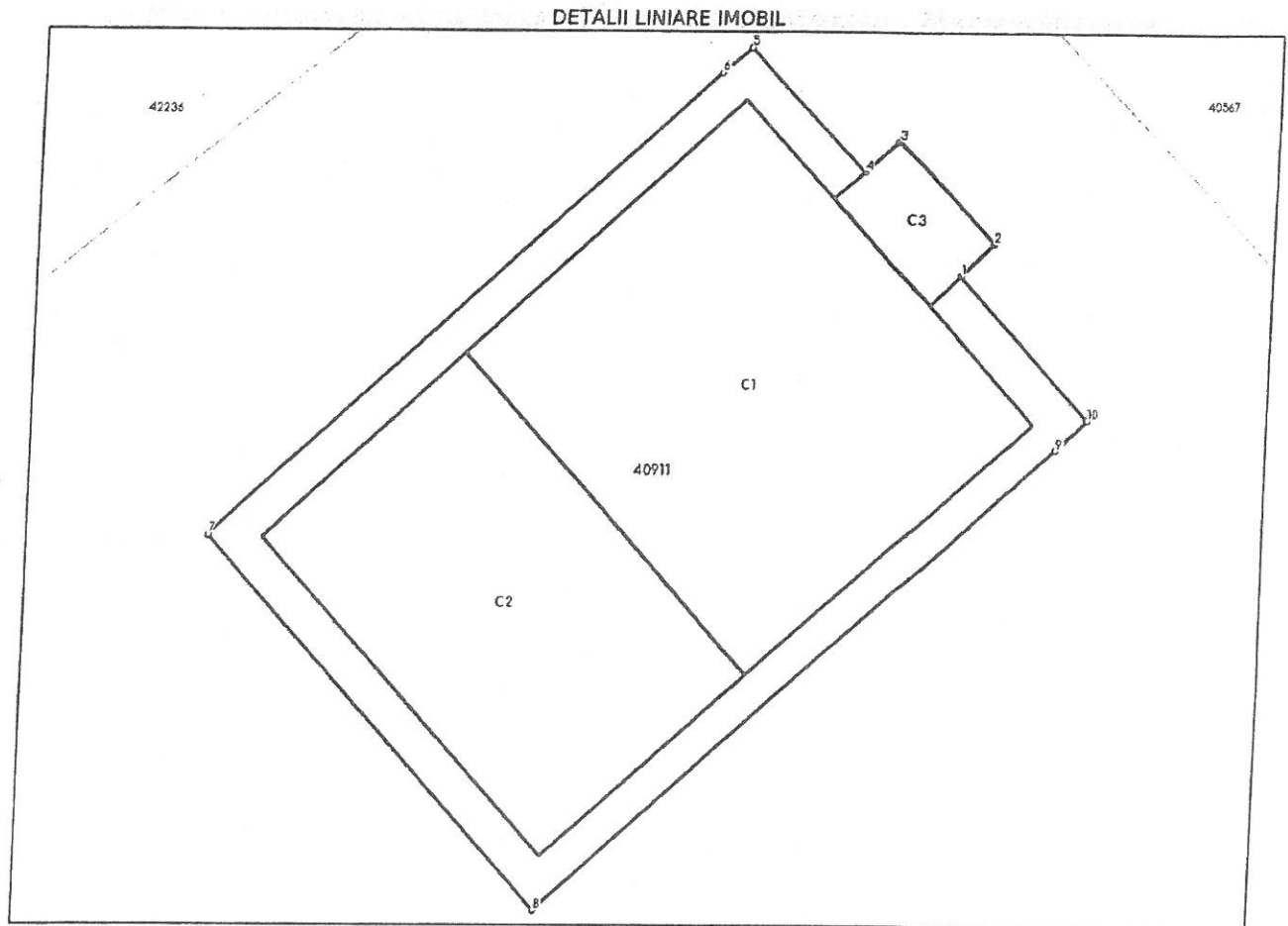
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
	1) S.C. ARTCONF LUMI-NEL S.R.L. - SLOBOZIA <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 33321/Slobozia, inscrisa prin incheierea nr. 940 din 10/11/1999; (provenita din conversia CF 688)</i>	
Act nr. 602 din 1995;		A1
C2	Intabulare, drept de CONCESIUNE	
	1) SC ARTCONF LUMI-NEL SRL SLOBOZIA <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 33325/Slobozia, inscrisa prin incheierea nr. 943 din 10/11/1999; (provenita din conversia CF 689)</i>	
Act Administrativ nr. 104, din 28/07/2011 emis de CONSILIUL LOCAL SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 1604, din 15/04/2004 emis de CONSILIUL LOCAL SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 32750, din 28/02/2022 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 233, din 25/06/2020 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 2022-47833, din 31/03/2022 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 47877, din 01/04/2022 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 53455, din 25/06/2020 emis de PRIMARIA SLOBOZIA;		
C3	Intabulare, drept de CONCESIUNE pana la data de 01.04.2053	A1
	1) ARTCONF LUMI-NEL SRL, CIF:2074691 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 40602/Slobozia, inscrisa prin incheierea nr. 32895 din 05/04/2022;</i>	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
40911	131	TEREN INTRAVILAN, NEIMPREJMUIT.

* 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	131	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.858
2	3	2.63
3	4	0.838
4	5	3.203
5	6	0.712
6	7	12.691

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	9.47
8	9	12.756
9	10	0.803
10	1	3.667

** 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,

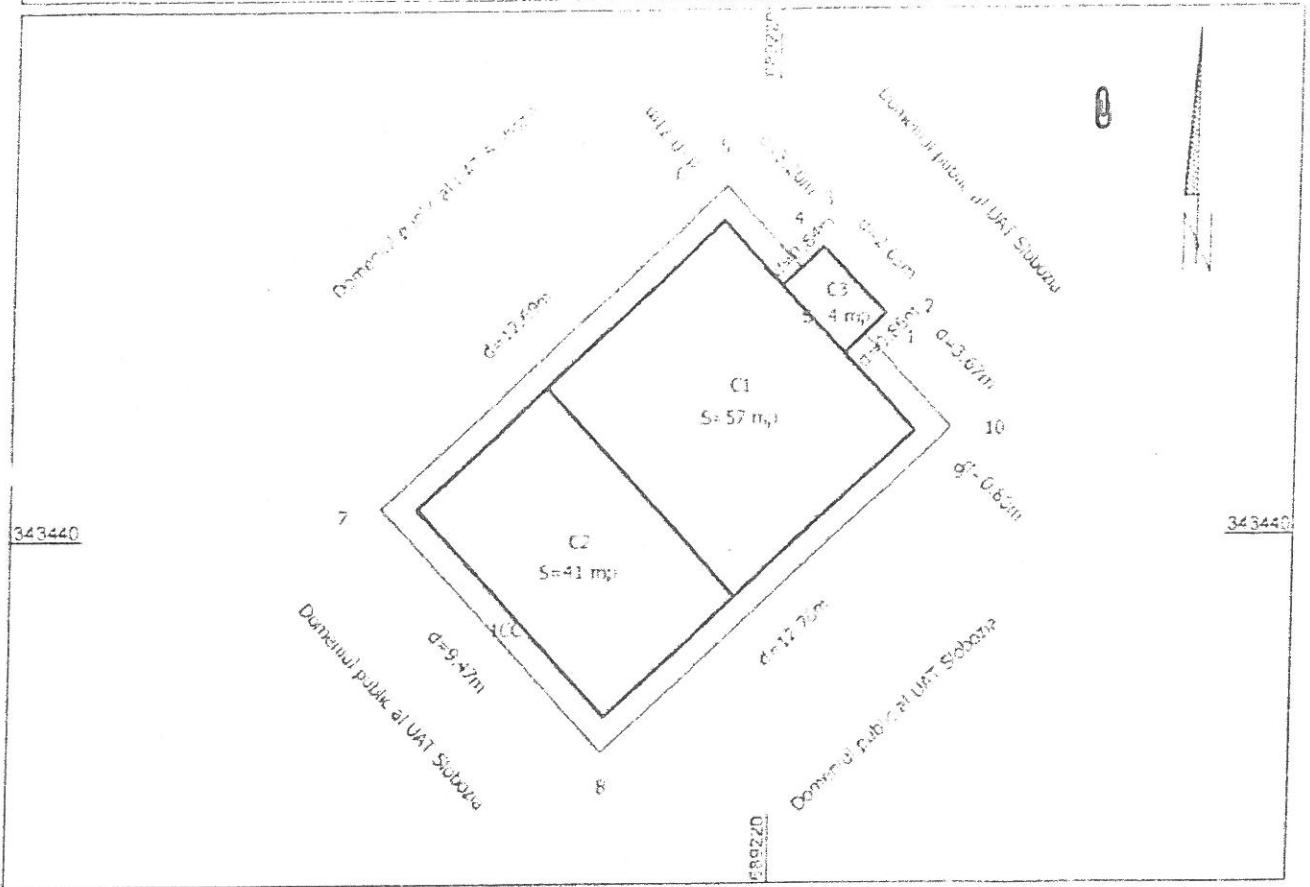
07/11/2024, 09:44

TURTURICA
ELIUA DANIELA
CODUL

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 200

Nr. cadastral	Suprafata măsurată (mp)	Adresa imobilului
40911	131	Str. Baza Industriala nr. 11 Nicolae Bălcescu Nr. 3 BK
Nr. cartă funciara	Unitatea Administrativ-teritorială (UAT)	
	Sibiu	



A. Date referitoare la teren

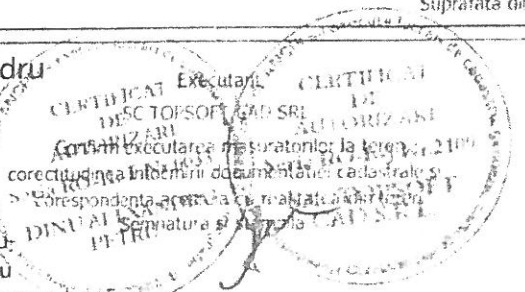
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mențiuni
1	CC	131	Teren intravilan, neimprejmuit
Total		131	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mențiuni
C1	CIE	57	S. construita la sol:57 mp; S. construita desfasurata:219 mp; SPATIU COMERCIAL P+1+M, SUPRAFATA DESFASURATA 219 MP, ANUL CONSTRUIRII 2004.
C2	CII	41	S. construita la sol:41 mp; S. construita desfasurata:163 mp, SPATIU COMERCIAL SUPRAFATA DESFASURATA 163 MP, ANUL CONSTRUIRII 2004.
C3	CIE	4	S. construita la sol:4 mp; S. construita desfasurata:4 mp; SPATIU COMERCIAL, PARTER, SUPRAFATA DESFASURATA 4 MP ANUL CONSTRUIRII 2004.
Total		102	

Suprafata totala masurata = 131 mp
Suprafata din act = 131 mp

Alexandru
-Petru
Dinu
Semnat
digital de
Alexandru
Petru Dinu



Data: 09.11.2022

Inspector,

Confirmă introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Semnatura și parafa

Data:

Stampila BCFI

Mihai-Valeriu Pakai



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.118711/10.12.2024

Ex. 1/1

Către,
SC ARTCONF LUMI-NEL SRL
municipiul Slobozia, județul Ialomița

În urma solicitării dumneavoastră prin adresa nr. 108371/2024, privind cumpărarea terenului în suprafață de 131 mp situat în str. Nicolae Bălcescu, nr. 3, județul Ialomița care face obiectul contractelor de concesiune nr. 1604/15.04.2004, nr. 1010/14.10.1999, nr. 602/08.08.1995, vă informăm că în urma raportului de evaluare prețul este de 78.128 lei, preț la care se adaugă TVA.

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

PRIMAR,
ADMINISTRATOR PUBLIC
Mocioniu Adrian

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

Compartiment Evidență și Gestiune Patrimonială,
Cons. Bărboșelu Mariana

Î/R: B.O.M.-1 ex-C.E.G.P.



24-108371-DFB Primaria Slobozia 08.11.2024

PERSONE JURIDICE

G. Bades

11.11.2024

CERERE

pentru cumpărare teren concesionat

Subsemnata(a) S.C. ARTCONF LUMI-NEI SRL, reprezentată prin VASILE IONEL,
 cu sediul în localitatea SLOBOZIA, CUIF [REDACTED] STR. N. BĂLCESCU,
 nr. 3 bl. _____, sc. _____, ap. _____, județul _____, solicit
 cumpărarea terenului în suprafață de 131 mp, situat în Municipiul Slobozia, strada
NICOLAE BĂLCESCU, nr. 3, lot. _____, județul Ialomița.

MODALITATEA DE SOLUȚIONARE A CERERII:

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

DURATA ESTIMATĂ PENTRU COMPLETAREA CERERII:

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

DOCUMENTELE NECESARE ÎN VEDEREA SOLUȚIONĂRII CERERII:

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

Data,

Semnătură,

Tel:

Adresa mail:



**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 hotarare privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului în suprafață de 131 mp, situat în Municipiul Slobozia, str. Nicolae Bălcescu, nr. 3, înscris în Cartea Funciară nr. 40911 cu Nr. Cadastral 40911, către S.C. ARTCONF LUMI-NEL S.R.L.

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

- Cererea S.C. ARTCONF LUMI-NEL S.R.L., înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 108371/2024, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 122292/2024, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, str. Nicolae Bălcescu nr. 3, județul Ialomița, nr. Cadastral 40911 înscris în cartea funciară nr. 40911;
- 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. 4975/20.01.2025;
- 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 (pozițiile nr. 176, 328 și 646 din Anexă); art. 129 alin. (2) lit. b) și c), alin. (6) lit. b), art. 364 alin. (1), respectiv ale art. 139 alin. (2) din Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

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

AVIZEAZĂ FAVORABIL/NEFAVORABIL/CU AMENDAMENT:

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

**PREȘEDINTE,
Stoica Mihaela**

**SECRETAR,
Săvoiu Octavian**



**CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL SLOBOZIA**

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

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

Comisia de Comert si Prestarii Servicii

RAPORT DE AVIZARE

al proiectului de hotarare privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului în suprafață de 131 mp, situat în Municipiul Slobozia, str. Nicolae Bălcescu, nr. 3, înscris în Cartea Funciară nr. 40911 cu Nr. Cadastral 40911, către S.C. ARTCONF LUMI-NEL S.R.L.

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

- Cererea S.C. ARTCONF LUMI-NEL S.R.L., înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 108371/2024, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 122292/2024, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, str. Nicolae Bălcescu nr. 3, județul Ialomița, nr. Cadastral 40911 înscris în cartea funciară nr. 40911;
- 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. 4975/20.01.2025
- 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 pozițiile nr. 176, 328 și 646 din Anexă); art. 129 alin. (2) lit. b) și c), alin. (6) lit. b), art. 364 alin. (1), respectiv ale art. 139 alin. (2) din Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

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

AVIZEAZĂ FAVORABIL/NEFAVORABIL/CU AMENDAMENT:

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

PREȘEDINTE,
Manea Gigi

SECRETAR,
Radu Paros Mihăiță