



HOTĂRĂRE

privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului în suprafață de 470 mp, situat în Municipiul Slobozia, str. Plopului, nr. 6, cu nr. cadastral 39520, către domnul Stoicescu Iulian și doamna Stoicescu Costela, care îl deține în prezent în concesiune

Consiliul Local al Municipiului Slobozia, județul Ialomița, întrunit în ședința ordinară din data 30.01.2025,

Având în vedere:

- Cererea dl. Stoicescu Iulian, înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 120699/16.12.2024, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, strada Plopului, nr.6, județul Ialomița, cu suprafața de 470 mp, nr. cadastral 39520, Referatul de aprobare al domnului Potor Dănuț Alexandru;
- Raportul de specialitate al Compartimentului Patrimoniu, Concesiuni Cadastru și Fond Funciar, înregistrat cu nr. 5198/21.01.2025;
- 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 470 mp, situat în Municipiul Slobozia, str. Plopului, nr. 6, Județul Ialomița, cu nr. cadastral 39520, cu o valoare de 245.270 lei, fără TVA.

Art. 2. – (1) Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 470 mp, situat în Municipiul Slobozia, strada Plopului, nr. 6, județul Ialomița, cu nr. cadastral 39520, pe care este edificată o construcție. În prezent, asupra terenului este constituit un drept de concesiune conform contractului nr. 77/27.03.2023.

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

Art. 3. – (1) Prețul care urmează a fi achitat de către dl. Stoicescu Iulian și d-na Stoicescu Costela, deținătorii terenului situat în Municipiul Slobozia, str. Plopului, nr. 6, județul Ialomița, cu nr. cadastral 39520 este de 245.270 lei.

(2) Suma de 35.910 lei se constituie în avans și a fost achitată conform Declarației notariale nr. 26 din 09.01.2023 și va fi dedus din suma de 245.270 rezultând 209.360 lei.

Art. 4. – Dl. Stoicescu Iulian și d-na Stoicescu Costela va fi notificată de către Compartiment 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 Evidență și Gestiune Patrimonială, în vederea aducerii la îndeplinire.



Nr. **6423/23.01.2025**

REFERAT DE APROBARE

al proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului în suprafață de 470 mp, situat în Municipiul Slobozia, str. Plopului, nr. 6, nr. cadastral 39520, către domnul Stoicescu Iulian și doamna Stoicescu Costela , care îl deține în prezent în concesiune

Supunem spre analiză și aprobare proiectul de hotărâre promovat în urma solicitării dl Stoicescu Iulian, înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr.5198/21.01.2025, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 108/21.11.2024, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, strada Plopului, nr. 6, județul Ialomița, cu suprafața de 470 mp, nr. cadastral 39520, pentru suma de 245.270 lei și a Raportului de specialitate al Compartimentului Patrimoniu, Concesiuni Cadastru și Fond Funciar, înregistrat cu nr. 5198/21.01.2025.

Terenul face parte din domeniul privat al municipiului Slobozia, conform Anexei la HCL nr.104/2011, poziția nr. 1053, se află în intravilanul localității și nu a fost revendicat. La acest moment asupra terenului în suprafață de 470 mp este încheiat un contract de concesiune având nr. 77/27.03.2023, pentru care se plătește o redevență de 4.997 lei/pe anul 2025.

În urma evaluării facute de către expert, a rezultat o valoare de vânzare a terenului de 245.270 lei. Întrucât solicitantii au plătit suma de 35.910 lei conform Declarației notariale nr. 26 din 09.01.2023 reprezentând contravaloarea lucrărilor de utilități, rămâne ca preț pentru teren, suma de 209.360 lei (245.270-35.910).

Menționăm că acest preț este propus prin raportul de evaluare. La acest preț se calculează TVA. Solicitantul prin adresa nr. 120699/2024 si-a exprimat opțiunea de a plăti prețul terenului integral.

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:

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

PRIMAR,
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. 5198/21.01.2025

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 **dl. Stoicescu Iulian** din municipiul Slobozia și înregistrată cu nr. 103822/2024.

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 **dl. STOICESCU IULIAN și d-na STOICESCU COSTELA** din municipiul Slobozia, propunem adoptarea unei hotărâri individuale a Consiliului Local prin care să se probe vânzarea terenului situat în Slobozia, str. Plopului, nr. 3, județul Ialomița, cu suprafața de **470 mp, nr. cadastral 39520**, pentru suma de **245.270 lei**.

Precizăm ca terenul propus spre vânzare către face parte din domeniul privat al municipiului Slobozia conform Anexa la HCL 104/2011, poziția nr.1053.

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

Întrucât solicitanții au plătit suma de **35.910 lei** conform Declarației notariale nr. 26 din 09.01.2023 reprezentând contravaloarea lucrărilor de utilități, rămâne ca preț pentru teren, suma de **209.360 lei (245.270-35.910)**.

Solicitantul prin adresa nr.120699/2024 si-a exprimat opțiunea de a plăti prețul terenului integral la data semnării contractului.

Totodată vă aducem la cunoștință faptul că **dl. STOICESCU IULIAN și d-na STOICESCU COSTELA** sunt beneficiarii contractului de concesiune nr. 77/27.03.2023, pentru care plătește o redevență de 4.997 lei/ pe anul 2025.

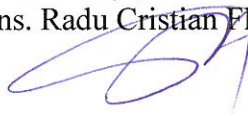
Apreciem ca solicitarea dl. **STOICESCU IULIAN și d-nei STOICESCU COSTELA** este legală raportat la prevederile art.129 alin.6, lit. b) și art. 364, alin. 1 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, dar și prin HCL nr. 147/28.04.2022 prin care a fost aprobat Regulamentul privind vânzarea bunurilor 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



Dna Podiborsky
16.12.2024

Domnule Primar,

Subsemnatul Stoicescu Iulian, cu domiciliul în Slobozia, str. Populei, nr. 6, jud. Ialomița, sunt de acord cu prețul terenului, care face obiectul contractului de concesiune nr. 77 / 27.03.2023, și mă angajez la plata integrală a sumei de 245.270 lei, stabilită în urma evaluării de la data de 26.11.2024, contract nr. 114526.

Menționez, că la data de 13.06.2007 s-a achitat suma de 35.240 lei, reprezentând contravaloarea lucrării infrastructurii peșieră, suma a urmează să fi scăzută din prețul terenului.

10. XII 2024.



24-120699-DFB Primaria Slobozia 16.12.2024



**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

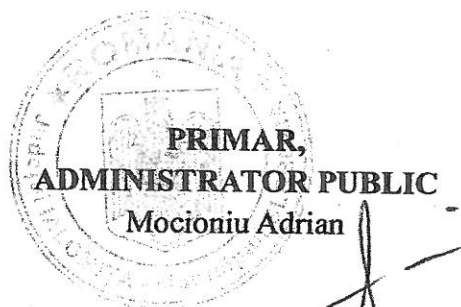
Nr.114526/26.11.2024

Ex. 1/1

**Către,
Dl. Stoicescu Iulian
municipiul Slobozia, județul Ialomița**

În urma solicitării dumneavoastră prin adresa nr. 103822/2024, privind cumpărarea terenului în suprafață de 470 mp situat în str. Plopului, nr. 6, județul Ialomița care face obiectul contractului de concesiune nr. 77/27.03.2023, vă informăm că în urma raportului de evaluare prețul este de 245.270 lei, preț la care se adaugă TVA.

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



Șef Serviciul Disciplina în Construcții și Evidență Patrimonială

Cons. Radu Florin Cristian

Compartiment Evidență și Gestiune Patrimonială,

Cons. Bărboșelu Mariana

Î/R: B.O.M.-2 ex-C.E.G.P.



24-103822-DFB Primaria Slobozia 29.10.2024

H. Bodeg
30.10.2024
PERSOANE FIZICE

CERERE

pentru cumpărare teren concesionat

Subsemnatul(a) STOICESCU IULIAN cu domiciliul în localitatea SLOBOZIA, str. POPULUI, nr. 6 bl. _____, sc. _____, ap. _____, județul IALOMIȚA, solicit cumpărarea terenului în suprafață de 470 mp, situat în Municipiul Slobozia, strada POPULUI, nr. 6, 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);

Data, 29.10.2024

Semnătură,

Tel: _____

Adresa mail: _____@GMAIL.COM

EXPRIMAREA LIBERĂ A CONSIMȚĂMÂNTULUI
PRIVIND PRELUCRAREA DATELOR CU CARACTER PERSONAL

Subsemnatul(a) STOLCESCU IULIAN, cu domiciliul în județul IALOMIȚA, municipiul/orașul/comuna SCOBORȚIA, satul/sectorul _____, strada POPULUI, nr. 6, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon 011 300 00 00, identificat cu B.I./C.I. seria SM, nr. 1102,

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

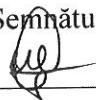
Împuternicesc autoritatea publică / îmi ofer consimțământul expres ca autoritatea publică să obțină în mod direct documentele solicitate de la autoritățile emitente / autoritățile care dețin acele documente, conform Art. 4 din OUG 41/2016, cu respectarea prevederilor GDPR.

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

Data,

29. 10. 2024

Semnătura,



(Sunt de acord cu prelucrarea datelor cu caracter personal)

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

APROB: ADMITEREA / RESPINGEREA

INVESTITOR: TUȚĂ AGRIPINA

PROCES - VERBAL DE RECEPȚIE
la terminarea lucrărilor

Nr. 536 din 29.11.2022

Privind execuția lucrărilor de construcții aferente investiției "CONSTRUIRE LOCUINTA TIP CUPLAT P+1E", lucrări executate în cadrul contractului nr. F.N., regie proprie

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

- adresa administrativă: strada Plopului, nr 6, municipiul Slobozia, Jud Ialomita

- număr cadastral/număr topografic: 39520

- număr carte funciară: 39520

2. Lucrările au fost executate în baza Autorizației de construire Nr. 7505/ 06.05.2008 eliberata pentru Construire locuinta tip cuplat P+1E, Ac nr.10024/ 17.05.2012- Rest de executat si Ac nr. 14054/ 16.09.2022 – Rest de executat eliberate de Primaria Slobozia. Avand urmatorii parametri Sc =137,70 mp : S d =276.60 mp

3. Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea de la data 29.11.2022, până la data: 29.11.2022, fiind formată din:

1. Președinte (nume și prenume):
- Stoicescu Costela - din partea beneficiarului
2. Membri:
- Aron Virginia - reprezentant primaria mun. Slobozia
- Radu Florin Cristian- reprezentant primaria mun. Slobozia
3. Specialist: ing. Bulica Nicolae
4. Au mai fost prezenți :
- Executant:
- Proiectant:ing. Cilibeanu Gheorghe
-Beneficiar

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

6. Constatările comisiei de recepție la terminarea lucrărilor:

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

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

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

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

6.5. Valoarea finală a lucrărilor executate este de [lei, cu și fără TVA]: 371.615,0 lei cu TVA și 312.281,0 lei fara TVA

6.6. Perioada de garanție: Nu este cazul

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

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

Admiterea recepției la terminarea lucrărilor;

respingerea recepției la terminarea lucrărilor;

8. Comisia de recepție motivează decizia luată prin: Respectarea prevederilor Autorizației de construire Nr. 7505/06.05.2008 eliberată pentru Construire locuinta tip cuplat P+1E, Ac nr.10024/17.05.2012- Rest de executat si Ac nr. 14054/16.09.2022 – Rest de executat eliberate de Primaria Slobozia, eliberate de primaria mun. Slobozia ale Proiectului tehnic, precum si ale reglementarilor tehnice in vigoare.

9. Comisia de recepție recomandă luarea următoarelor măsuri: Beneficiarul va urmări cu atenție comportarea în timp a lucrărilor executate, conform Normativului PI 30/1999. Deasemenea comisia de recepție recomandă completarea Cartii construcției cu evenimentele ce se vor produce în perioada de existența a construcției

10. Prezentul proces - verbal, conținând 2 (doua) file și 0 (zero) anexe numerotate, cu un total de 2 (doua) file, a fost încheiat astăzi 29.11.2022..... în 3 (trei) exemplare.

11. Alte mențiuni - Nu este cazul

Comisia de recepție	(semnătura)
Președinte:	
- Stoicescu Costela - din partea beneficiarului	<i>Slau</i>
Membri:	
- Aron Virginia - reprezentant primaria mun. Slobozia	
- Radu Florin Cristian- reprezentant primaria mun. Slobozia	
- Specialist: ing. Bulica Nicolae	
Alți participanți:	
- Proiectant: ing. Cilibeanu Gheorghe	
- Secretar Comisie: Eugeniu Golovei	

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



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

Ca urmare a cererii D-lui/D-nei **STOICESCU IULIAN** nr. 103109 din data de 28.10.2024 cu domiciliul in STR. PLOPULUI NR. 6, SLOBOZIA Jud IALOMITA legitimata prin CI serie SZ numar 684395 CNP/CUI 1710703213019, avand calitatea de proprietar/coproprietar/mandatar 1) /executor 2) /mostenitor 3) si a verificarilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autoritatilor administratiei publice locale la nr. de rol nominal unic 10154606 se atesta urmatoarele:

figureaza in evidentele fiscale cu urmatoarele bunuri 3):

STOICESCU IULIAN/COSTELA STR. PLOPULUI NR. 6, SLOBOZIA Jud IALOMITA

tip	Declaratie
CLADIRE	Data dob.: 22.12.2022 STR. PLOPULUI NR. 6, Suprafata construita la sol: 144.00 Constructie1: Rezidential -corp principal: Supr. constr. 278.00 m.p. din beton sau cadre din beton armat, Val. imp. 901387.20 lei, An constr.: 2022, Zona: A, Certificat energetic NU;
CONCESIONARE LEI	(77/27.03.2023) (22.12.2022/18.06.2056) STR. PLOPULUI NR. 6
MIJLOC TRANSPORT	VOLKSWAGEN (motor: 175261 sasiu: WWWZZZ1Z3W255153)
TEREN INTRAVILAN IN FOLOSINTA	Categorie: Terenuri cu constructii, Suprafata: 470 mp; STR. PLOPULUI NR. 6

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

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

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

Alte mentiuni ale organului fiscal: .

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

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

Prezentul certificat s-a eliberat pentru 5) **CUMPARARE LOCUINTA**

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

Pentru bunul ce se instraineaza, proprietarul bunului trebuie sa achite impozitul datorat pentru anul in care se instraineaza bunul, cu exceptia cazului in care pentru bunul ce se instraineaza impozitul se datoreaza de alta persoana decat proprietarul.

Actele prin care se instraineaza cladiri, terenuri, respectiv mijloace de transport, cu incalcarea prevederilor art. 159 alin. (5) din Legea 207/2015 privind Codul de procedura fiscala, cu modificarile si completarile ulterioare sunt nule de drept.

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

Intocmit azi la data 28.10.2024

Ciuperca Narcisa
functie, prenume si nume

Conform Regulamentului 679/2016 privind protectia persoanelor fizice in ceea ce priveste prelucrarea datelor cu caracter personal, temeiurile juridice ale prelucrării datelor pot fi: relatia contractuala, obligatiile legale ale operatorului, interesul public sau exercitarea autoritatii oficiale cu care este investit operatorul. Informatiile personale prelucrate sunt: datele de identificare a persoanelor vizate sunt: dreptul de informare si acces la datele personale prelucrate, dreptul la rectificarea si stergerea a acestor date, dreptul la restrictiunea prelucrării, dreptul la opozitie impotriva prelucrării datelor sau de a face obiectul unei decizii bazate pe prelucrarea automata a datelor cu caracter personal.

) Spre exemplu notarul public conform delegarii date de catre contribuabil.

) Executorii fiscali ai altor organe fiscale, executori judecatoresti/bancari

) Mostenitorii trebuie sa faca dovada decesului titularului cu copia actului de deces

) Contribuabilul figureaza in evidentele fiscale cu urmatoarele bunuri...proprietate folosinta .../alte situatii

in cazul in care informatiile nu au loc in aceasta sectiune, organul fiscal local poate elibera o anexa la certificatul de atestare fiscala, facand mentiune asupra acestui aspect.

Anexa la certificatul de atestare fiscala va avea antet si va purta semnatura si stampila organului fiscal local. Anexa este valabila insotita doar de certificat.

Debitelne inregistrate pana la data decesului vor completa pasivul masei succesorale. Debitelne inregistrate dupa data decesului reprezinta de drept sarcina fiscala a mostenitorului.

Certificatul de atestare fiscala se poate elibera si in format electronic.



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 39520 Slobozia

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Slobozia, Str PLOPULUI, Nr. 6, Jud. Ialomita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	39520	470	Teren imprejmuit; Constructia C1 inscrisa in CF 39520-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9719 / 31/01/2020		
Act Administrativ nr. 55, din 27/01/2017 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 104, din 28/07/2011 emis de CONSILIUL LOCAL SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 10024, din 17/05/2012 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 255, din 04/10/2016 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 7505, din 06/05/2008 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 83043, din 21/12/2016 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 69, din 27/10/2016 emis de CONSILIUL LOCAL SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 2965, din 16/01/2020 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 1405, din 08/07/2013 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 68200, din 09/12/2016 emis de PRIMARIA SLOBOZIA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, privata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) UAT SLOBOZIA, CIF:4365352	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
20841 / 14/02/2023		
Act Notarial nr. 2008, din 22/12/2022 emis de Paun Mariana; Act Administrativ nr. 77, din 27/03/2023 emis de Primaria Slobozia;		
C2	se noteaza contractul de inchiriere nr. 77/27.03.2023, incheiat intre MUNICIPIUL SLOBOZIA, in calitate de proprietar, si STOICESCU IULIAN, STOICESCU COSTELA, in calitate de chiriasi, incepand cu data de 27.03.2022 pana la data de 18.06.2056 1) STOICESCU IULIAN 2) STOICESCU COSTELA, soti	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
39520	470	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	470	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	37.44
2	3	12.289
3	4	12.136
4	5	0.528
5	6	25.308
6	1	12.651

** 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.

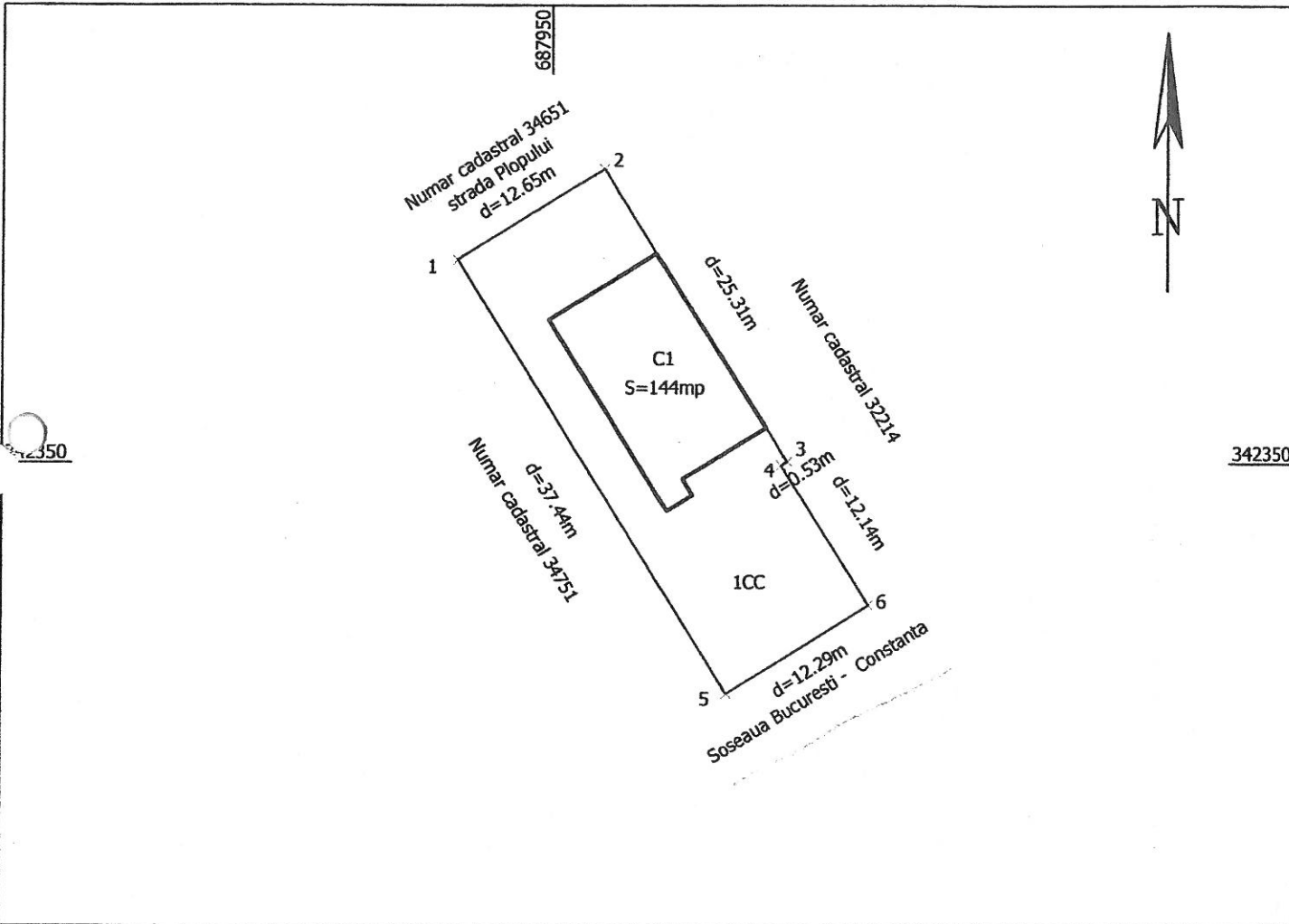
Data și ora generării,

28/10/2024, 12:24

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
39520	470	Slobozia , intravilan , str. Popului , nr. 6
Nr. Carte Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Slobozia



A. Date referitoare la teren

Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	CC	470	Teren intravilan , imprejmuit .
Total		470	

B. Date referitoare constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CL	144	Locuinta P+1 . Suprafata desfasurata = 278 mp . Anul construirii 2013 .
Total		144	

Suprafata totala masurata = 470 mp

Suprafata din act = 470 mp

Executant:
SC TOPSOFT CAD SRL
 Confirm executarea masuratorilor la teren,
 corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si
 corespondenta acesteia cu realitatea din teren .
 Semnatura si stampila

Inspector
 Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si
 atribuirea numarului cadastral .

Semnatura si parafa
 OFICIUL DE CADASTRU SI POSIBILITATE IMOBILIARA IALOMITA
 Nume si prenume: LAZAR IONEL
 Functie: DATA S IELIER CADASTRU

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 39520-C1 Slobozia

Nr. cerere	142784
Ziua	27
Luna	10
Anul	2024

Cod verificare
100180951172



A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	39520-C1	Loc. Slobozia, Str PLOPULUI, Nr. 6, Jud. Ialomita	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:144 mp; S. construita desfasurata:278 mp; LOCUINTA P+1 . SUPRAFATA DESFASURATA =278 MP . ANUL CONSTRUIRII 2013 .

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
130264 / 22/12/2022		
Act Notarial nr. 2008, din 21/12/2022 emis de Paun Mariana;		
B2	Se noteaza rectificarea prezentei carti funciare cu privire la regimul juridic al imobilului ca fiind dobandit de Tuta Agripina in timpul casatoriei cu Calicchio Lorenzo	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEdonatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) STOICESCU IULIAN 2) STOICESCU COSTELA, soti	A1
B4	Se noteaza faptul ca imobilul de la A1 , are destinatia de locuinta a familiei	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	39520-C1	construcții de locuințe	144	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol:144 mp; S. construita desfasurata:278 mp; LOCUINTA P+1 . SUPRAFATA DESFASURATA =278 MP . ANUL CONSTRUIRII 2013 .

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,

27/10/2024, 18:14

DUPLICAT DECLARAȚIE

Subsemnații:

-CALICCHIO LORENZO, cetățean italian, domiciliat în Italia, via San Francesco di Paola, N.3 SAPRI (SA),

-TUȚĂ AGRIPINA, având dublă cetățenie: română și italiană, domiciliată în România, jud. Ialomița, mun. Slobozia, str. Plopului nr. 6, CNP [REDACTAT]

în calitate de donatori în contractul de donație autentificat sub nr. 2008/22.12.2022 de Notarul Public Păun Mariana, prin care am înstrăinat soților, Stoicescu Iulian și Stoicescu Costela, dreptul de proprietate asupra construcției situate în intravilanul mun. Slobozia, str. Plopului nr. 6, jud. Ialomița, cu destinația de locuință, având regim de înălțime P+1, construită din cărămidă, identificată prin nr. cadastral 39520-C1, intabulată în C.F. nr. 39520-C1 a localității Slobozia, în suprafață construită la sol de 144 m.p. și având o suprafață construită desfășurată de 278 m.p., *amplasată pe un teren închiriat*, în baza contractului de închiriere nr. 55/27.01.2017 încheiat cu municipiul Slobozia, care face parte din domeniul privat al U.A.T. Slobozia (conform mențiunilor din cartea funciară), cu categoria de folosință curți-construcții, identificat prin nr. cadastral 39520, intabulat în C.F. nr. 39520 a localității Slobozia, în suprafață de 470 (patru sute șaptezeci) m.p.,

declarăm că, în ipoteza în care donarii, Stoicescu Iulian și Stoicescu Costela, ar opta pentru cumpărarea acestui teren, aceștia să achite contravaloarea terenului diminuată cu valoarea lucrărilor de infrastructură plătită de către noi anticipat cu chitanța din data de 18 iunie 2007, dată la care am încheiat, inițial, contractul de concesiune pentru teren nr. 2170/18.06.2007, modificat și completat prin actul adițional nr. 1/08.12.2010.

Prin urmare, subsemnații, Calicchio Lorenzo și Tuță Agripina, declarăm că nu avem și nu vom avea vreo pretenție împotriva succesorilor noștri în drepturi, respectiv împotriva donatarilor, ori împotriva U.A.T. Slobozia.

Dăm prezenta declarație, cunoscând sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod civil privitoare la falsul în declarații, fiind necesară la autoritățile competente.

Tehnoredactat și listat la Biroul Notarului Public Păun Mariana într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și trei duplicate din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial și două au fost eliberate părților.

Declaranți,

CALICCHIO LORENZO,

TUȚĂ AGRIPINA,

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL PĂUN MARIANA

Licența de funcționare nr. : 3295/2872/20.12.2013

Sediul: mun. Slobozia, b-dul Cosminului,

bl. U28, sc. A, parter, jud. Ialomița

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 26

Anul 2023 luna ianuarie ziua 09

În fața mea, PĂUN MARIANA, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

-CALICCHIO LORENZO, cetățean italian, domiciliat în Italia, via San Francesco di Paola, N.3 SAPRI (SA), identificat cu carte de identitate seria CA67512NF eliberată la data de 18.10.2022 de autoritățile din Italia, în nume propriu, care nu solicită prezența unui interpret autorizat întrucât cunoaște limba română.

-TUTĂ AGRIPINA, având dublă cetățenie: română și italiană, domiciliată în mun. Slobozia, str. Plopului nr. 6, jud. Ialomița, CNP 2 [REDACTED], identificată cu C.I. seria S [REDACTED] eliberată la data de 03.10.2013 de SPCLEP Slobozia, în nume propriu, care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12 lit. b din Legea nr.36/1995, se declară autentic prezentul înscris.

S-a încasat onorariul în sumă de 100 lei și T.V.A. de 19 lei cu bon fiscal nr. 02 /09.01.2023

NOTAR PUBLIC,
PĂUN MARIANA
L.S.

Prezentul duplicat s-a întocmit în trei exemplare, de Păun Mariana, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.



**JUDEȚUL IALOMIȚA
MUNICIPIUL SLOBOZIA**

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

Nr. 77 / 27.03. 2023

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

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

2. **STOICESCU IULIAN**, cetățean român, domiciliat în județul Ialomița,
municipiul Slobozia, strada [redacted], posesor al C.I. seria S [redacted], eliberată
la data de 25.04.2014 de SPCLEP Slobozia, C.N.P. 1 [redacted] și

3. **STOICESCU COSTELA**, cetățean român, domiciliată în județul Ialomița,
municipiul Slobozia, strada [redacted], posesoare a C.I. seria SZ, nr. 3 [redacted]
eliberată la data de 24.10.2013 de SPCLEP Slobozia, C.N.P. 2 [redacted]
soți, căsătoriți sub regimul comunității legale de bunuri, în calitate de **CHIRIAȘI**,
pe de altă parte,

În temeiul prevederilor:

- Legii nr. 50/1991 - privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,
- dispozițiilor art. 1777 - 1823 din Codul Civil,
- Hotărârii Consiliului Local al municipiului Slobozia nr. 128 din 29.06.2017 privind aprobarea Regulamentului referitor la concesionarea/închirierea/constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor din domeniul privat al Municipiului Slobozia,
- Contractului de donație, autentificat sub nr. 2008/22.12.2022, încheiat la Biroul Individual Notarial "Păun Mariana" cu sediul în municipiul Slobozia, jud. Ialomița,
- Contractului de închiriere pentru terenuri care aparțin domeniului privat nr. 55 din 27 ianuarie 2017, încheiat cu numita Tuță Agripina, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1.

(1) Obiectul contractului de închiriere este darea în folosință a unui bun, teren în suprafață de 470,00 mp, din domeniul privat al municipiului Slobozia și identificat prin numărul cadastral 39520, intabulat în cartea funciară nr. 39520 a U.A.T. Municipiul Slobozia, din zona "Pepinieră", lot 69, strada Plopului, nr. 6, județul Ialomița, având următoarele vecinătăți:



Stoicescu

[Handwritten signature]

- la Nord: teren, domeniul public al municipiului Slobozia - strada Plopului;
- la Sud: teren, domeniul public al municipiului Slobozia - zonă verde;
- la Est: teren domeniul privat al municipiului Slobozia - lot 70;
- la Vest: teren domeniul privat al municipiului Slobozia - lot 68;

în conformitate cu destinația terenului.

(2) Destinația terenului este pentru C1 - **locuință de tip cuplat existentă P+1** (identificată prin numărul cadastral 39520-C1, înscrisă în cartea funciară nr. 39520-C1).

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

(4) 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 și investițiile realizate de către proprietar;

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.

(1) Prezentul contract este valabil de la data încheierii până la data de **18 iunie 2056**.

(2) La expirarea termenului prevăzut, chiriașul va preda terenul pe bază de proces verbal, cel puțin în aceleași condiții de calitate ca și la preluare.

IV. PRETUL CONTRACTULUI

Art. 3.

(1) Chiria este de 4.286,40 lei, plătită anual, ceea ce reprezintă prețul de **9,12 lei/mp/an**.

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

(3) Pentru perioada folosinței terenului, cuprinsă între data dobândirii imobilului (conform contractului de donație, autentificat sub nr. 2008/22.12.2022) și data încheierii contractului de închiriere, chiriașul datorează o sumă egală cu chiria aferentă perioadei menționate mai sus, în conformitate cu prevederile Codului Civil.

V. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Art. 4.

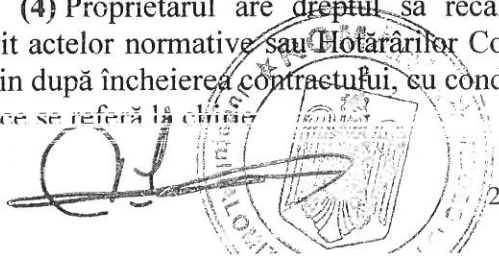
(1) Plata chiriei se va efectua în două tranșe egale, până la data de 31 martie și respectiv 30 septembrie a fiecărui an.

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

(3) Plata chiriei se face prin contul Concedentului:

- nr. RO89TREZ39121A300530XXXX, deschis la Trezoreria municipiului Slobozia sau la ghișeele din cadrul Primăriei Municipiului Slobozia.

(4) 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 chiriaș.



Stănescu, [Signature]

VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

Art. 5. - Drepturile chiriașului

(1) Chiriașul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul proprietate privată a U.A.T. Municipiul Slobozia, ce face obiectul contractului de închiriere.

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

Art. 6. - Drepturile proprietarului

(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.

VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 7. - Obligațiile chiriașului

Chiriașul este obligat:

- să folosească terenul, numai potrivit destinației sale și a scopului pentru care a fost încheiat contractul de închiriere;
- să plătească proprietarului chiria la termenul scadent convenit în contract, inclusiv în cazul modificării quantumului chiriei potrivit art. 6;
- 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, dar poate solicita acordarea dreptului de suprafață cu respectarea prevederilor din regulament și încheierea unui nou contract în formă autentică;
- 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.

Art. 8. - Obligațiile proprietarului

Proprietarul este obligat să nu stânjenească pe chiriaș în exercitarea dreptului de folosință asupra terenului închiriat, pentru perioada stabilită în prezentul contract.



VIII. SUBLOCATIUNEA ȘI CESIUNE

Art. 9. - Subînchirierea, precum și orice formă de asociere sau colaborare pe terenul ce face obiectul contractului sunt strict interzice. Cesiunea contractului de închiriere către un terț, în caz de succesiune sau de înstrăinare a construcției este permisă numai cu acordul prealabil, în scris, al proprietarului și cu respectarea condițiilor impuse prin contractul de închiriere.

IX. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 10.

(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 prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- c) în cazul încălcării obligațiilor contractuale asumate de chiriaș la **art. 7** din prezentul contract, contractul de închiriere se poate rezilia;
- d) în cazul încălcării obligațiilor contractuale asumate de chiriaș la **art. 9** 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.

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

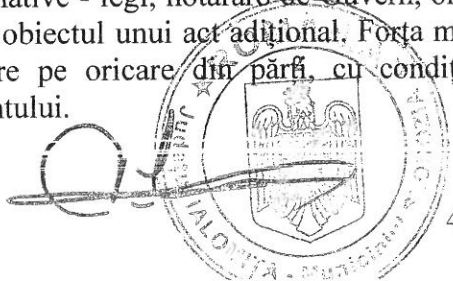
Art. 11. - Chiriașul se obligă să respecte condițiile de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii și alte asemenea condiții impuse de natura bunurilor folosite și a activităților desfășurate.

XI. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 12. - Pentru nerespectarea obligațiilor prevăzute în acest contract, partea în culpă datorează celeilalte părți daune. Cuantumul daunelor se va determina în funcție de prejudiciul produs. Prejudiciul se va evalua printr-o expertiză tehnică.

XII. MODIFICAREA CONTRACTULUI

Art. 13. - 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, hotărâro de Guvern, ordonanțe, ale căror prevederi sunt imperative și nu fac obiectul unui act adițional. Forța majoră așa cum este definită de lege apără de răspundere pe oricare din părți, cu condiția notificării în 10 zile de la producerea evenimentului.



Stal'cu

XIII. LITIGII

Art. 14.

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

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

XIV. DEFINIȚII

Art. 15.

(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 termine unilateral contractul, cu termen de preaviz de 10 zile.

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

XV. CLAUZA DE CONFIDENTIALITATE

Art. 16.

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



5

Handwritten signature

Handwritten signature

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

XVI. DISPOZITII FINALE

(1) La încheierea prezentului contract de închiriere încetează efectele contractului de închiriere pentru terenuri care aparțin domeniului privat nr. 55/27.01.2017 încheiat cu numita **TUȚĂ AGRIPINA**.

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

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

**PROPRIETAR,
MUNICIPIUL SLOBOZIA**



**PRIMAR
SOARE DRAGOȘ**

Director D.J.A.P.L.
Jr. Căndrea Violeta

Director D.F.P.L.,
Ec. Adam Virginia

Șef birou B.U.A.T.,
Radu Florin-Cristian

Întocmit,
Insp. Grozea Marius-Alexandru

CHIRIAȘI,

STOICESCU IULIAN

STOICESCU COSTELA

DUPLICAT
CONTRACT DE DONAȚIE

Între subsemnații:

-CALICCHIO LORENZO, cetățean italian, domiciliat în Italia, via San Francesco di Paola, N.3 SAPRI (SA), fără descendenți și având un un ascendent privilegiat (mama) în viață,

-TUȚĂ AGRIPINA, având dublă cetățenie: română și italiană, domiciliată în România, jud. Ialomița, mun. Slobozia, str. Plopului nr. 6, CNP [REDACTAT], fără descendenți și având un un ascendent privilegiat (mama) în viață,

soți, căsătoriți sub regimul comunității legale de bunuri, în calitate de *donatori*, pe de o parte, și

-STOICESCU IULIAN, cetățean român, domiciliat în mun. Slobozia, str. Plopului nr. 6, jud. Ialomița, CNP [REDACTAT],

-STOICESCU COSTELA, cetățean român, domiciliată în mun. Slobozia, str. Plopului nr. 6, jud. Ialomița, CNP [REDACTAT],

soți, căsătoriți sub regimul comunității legale de bunuri, în calitate de *donatari*, pe de altă parte, a intervenit prezentul contract de donație în următoarele condiții:

Noi, Calicchio Lorenzo și Tuță Agripina, donăm soților, Stoicescu Iulian și Stoicescu Costela, dreptul de proprietate asupra construcției situate în intravilanul mun. Slobozia, str. Plopului nr. 6, jud. Ialomița, cu destinația de locuință, având regim de înălțime P+1, construită din cărămidă, identificată prin nr. cadastral 39520-C1, intabulată în C.F. nr. 39520-C1 a localității Slobozia, în suprafață construită la sol de 144 m.p. și având o suprafață construită desfășurată de 278 m.p., *amplasată pe un teren închiriat care face parte din domeniul privat al U.A.T. Slobozia (conform mențiunilor din cartea funciară), cu categoria de folosință curți-construcții, identificat prin nr. cadastral 39520, intabulat în C.F. nr. 39520 a localității Slobozia, în suprafață de 470 (patru sute șaptezeci) m.p.*, având următoarele laturi și vecinătăți: la N-E pe laturile de 25,31 m.l. și de 12,14 m.l. - imobil identificat prin nr. cadastral 32214, la N-V pe o latură de 12,65 m.l.-imobil identificat prin nr. cadastral 34651, la S-E pe o latură de 0,53 m.l.- imobil identificat prin nr. cadastral 32214 și pe o latură de 12,29 m.l.-Șoseaua București-Constanța, la S-V pe o latură de 37,44 m.l.-imobil identificat prin nr. cadastral 34751.

Noi, donatorii, declarăm că am dobândit construcția de mai sus prin edificare în baza certificatului de urbanism nr. 11064/17.04.2007 și a autorizațiilor de construire nr. 7505/06.05.2008, nr. 10024/17.05.2012 și nr. 14054/16.09.2022 emise de Primarul mun. Slobozia, lucrările fiind finalizate conform procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 536/29.11.2022. Pentru terenul aferent, am încheiat cu municipiul Slobozia contractul de închiriere nr. 55/27.01.2017, durata contractului fiind 18.06.2056.

În acest sens, noi, Calicchio Lorenzo și Tuță Agripina, declarăm că suntem de acord și solicităm în temeiul art 907 Cod civil, rectificarea cărții funciare a construcției individualizată mai sus în ceea ce privește natura juridică în sensul că aceasta este bun comun, dobândit în timpul căsătoriei pe care am încheiat-o la data de 30.10.1997 în Italia, loc.Torre Orsaia și transcrisă la Primăria mun.Slobozia, conform certificatului de căsătorie seria CY nr. 964950 eliberat la data de 03.11.2020.

Noi, donatorii, dispunem de imobilul de mai sus în favoarea soților, Stoicescu Iulian și Stoicescu Costela, pentru afecțiunea ce le-o purtăm, cu intenția de a-i gratifica și de a le spori patrimoniul acestora cu bunul astăzi transmis, voința noastră, a donatorilor, fiind ca bunul donat să fie bun comun în devălmășie al soților, conform art. 340 lit a) din Codul civil.

Facem precizarea că Stoicescu Costela este sora donatorului Tuță Agripina, noi, părțile contractante, fiind astfel rude și afini de gradul II.

Ni s-au pus în vedere dispozițiile art. 1087 și art. 1088 Cod civil privind moștenitorii rezervatari și întinderea rezervei succesorală (rezerva succesorală a fiecărui moștenitor rezervatar este de jumătate din cota succesorală care, în absența liberalităților-donații și testamente-sau a dezmoștenirilor, i s-ar fi cuvenit ca moștenitor legal) și ale art. 1091 și urm. Cod civil privind reducțiunea liberalităților care încalcă rezerva succesorală.

Transmiterea dreptului de proprietate asupra construcției operează pe data autentificării prezentului contract, predarea/preluarea bunului având loc anterior, adică punerea lui la dispoziția donatarilor împreună cu tot ceea ce a fost necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, noi, donatarii, îndeplinindu-ne obligația de a verifica starea în care s-a aflat bunul imobil la momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care donatorii aveau obligația să le remedieze de îndată.

Ca o consecință a transmiterii dreptului de proprietate asupra construcției, se transmite donatarilor și dreptul de folosință asupra terenului aferent, urmând a încheia cu municipiul Slobozia -ca proprietar al terenului- un act cu titlu oneros prin care să fie reglementată continuarea exercitării acestui drept, astfel cum rezultă din adresa nr. 125858/20.12.2022 emisă de Primăria mun. Slobozia.

Noi, Calicchio Lorenzo și Tuță Agripina, cunoscând dispozițiile art. 239 Cod penal privind abuzul de încredere prin fraudarea creditorilor și cele prevăzute de art. 326 Cod penal privind falsul în declarații, declarăm că nu avem creditori care să fie fraudăți prin înstrăinarea bunului de mai sus, nu suntem debitori în procedura insolvenței conform Legii nr.151/2015, nu s-a luat nicio măsură dintre cele prevăzute de Legea nr. 140/2022, respectiv asistența pentru încheierea actelor juridice, consilierea judiciară ori tutela specială, nu ne aflăm în stare de insolvabilitate, suntem căsătoriți sub regimul comunității legale de bunuri și nu am încheiat convenție matrimonială, bunul ce face obiectul prezentului contract nu a fost scos din circuitul civil, nu a fost trecut în proprietatea statului în temeiul vreunui act normativ, nu este grevat de sarcini, servituți, urmăriri, nu formează obiectul vreunei cereri de retrocedare în temeiul unor legi speciale, nu a fost adus ca aport la capitalul social al vreunei societăți, nu am promis vânzarea sau constituirea vreunui drept asupra acestuia în favoarea altor persoane, nu formează obiectul vreunui litigiu în instanță, astfel cum rezultă din extrasul de carte funciară eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slobozia în baza cererii înregistrată sub nr.122975/14.12.2022.

Noi, părțile contractante, convenim ca donatorii să răspundă pentru evicțiune numai de drept, conform art. 1018 Cod civil, adică pentru evicțiunea ce decurge din fapta lor ori dintr-o împrejurare care afectează dreptul transmis, împrejurare pe care au cunoscut-o și nu au comunicat-o donatarilor la încheierea contractului, și, de asemenea, donatorii să nu răspundă pentru viciile ascunse ale bunului, dar, dacă au cunoscut viciile și nu le-au adus la cunoștința donatarilor la încheierea contractului, vor fi ținuti să repare prejudiciul cauzat donatarilor, conform art. 1019 Cod civil.

Impozitele și taxele aferente imobilului sunt în sarcina donatarilor până la data de 31 decembrie 2022, fiind achitate conform certificatelor de atestare fiscală nr. 2022-121554/07.12.2022 și nr. 123177/12.12.2022 emise de Primăria mun. Slobozia, iar începând cu data de 1 ianuarie 2023 obligația de plată a lor trece în sarcina donatarilor.

Totodată, noi, părțile contractante, declarăm pe proprie răspundere, cunoscând sancțiunile art. 326 Cod penal privitoare la falsul în declarații, că am achitat contravaloarea datoriilor pentru serviciile de utilități publice (adeverințele nr. 34135426 și nr. 34136082/13.12.2022 emise de Enel Energie S.A. din care rezultă că la data de 13.12.2022 nu există facturi neachitate în sold, confirmarea de plată electronică a facturii seria ENG nr. 11313495231/25.11.2022 emisă de Engie Romania S.A., adeverințele nr. 9302 și nr. 9303/14.12.2022 eliberate de Urban S.A., adeverința nr. 1499/13.12.2022 eliberată de societatea ADI ECOO 2009 S.R.L.).

Totodată, noi, donatorii, declarăm că nu am încheiat un contract de asigurare obligatorie a locuinței pe care o înstrăinăm și noi, donatarii, declarăm că suntem de acord să dobândim locuința în aceste condiții, având obligația ca în termen de cinci zile lucrătoare de la data autentificării prezentului act să contractăm o poliță de asigurare obligatorie pentru dezastre (PAD).

Noi, Stoicescu Iulian și Stoicescu Costela, declarăm că acceptăm cu recunoștință donația făcută de Calicchio Lorenzo și Tuță Agripina, că dobândim proprietatea construcției descrise mai sus și am preluat imobilul, conform celor arătate mai înainte.

Subsemnații, Stoicescu Iulian și Stoicescu Costela, precizăm că suntem căsătoriți sub regimul comunității legale de bunuri reglementat de art. 339 Cod civil și, față de voința donatarilor, bunul astăzi dobândit va fi bunul nostru comun în devălmășie.



Totodată, declarăm că locuința astăzi dobândită va avea natura juridică de „locuința familiei” și ni s-au pus în vedere dispozițiile art. 322 Cod civil în sensul că fără consimțământul scris al celuilalt soț niciunul dintre soți nu poate dispune de drepturile asupra locuinței familiei, nu poate încheia acte prin care să fie afectată folosința acesteia, nu poate deplasa din locuință bunurile ce mobilează sau decorează locuința familiei și nici nu poate dispune de acestea.

Am luat cunoștință de cazurile legale de revocare a donațiilor pentru ingratitude prevăzute de art. 1023 Cod civil (fapte comise de donatar și care pot conduce la desființarea prezentului contract: dacă donatarii au atentat la viața donatorilor, a unei persoane apropiate lor sau, știind că alții intenționează să atenteze, nu i-au înștiințat pe donatori; dacă donatarii se fac vinovați de fapte penale, cruzimi sau injurii grave față de donatori; dacă donatarii refuză în mod nejustificat să asigure alimente donatorilor ajunși în nevoie, în limita valorii actuale a bunului donat, ținându-se însă seama de starea în care se afla bunul la momentul donației).

Am luat cunoștință de prevederile art. 461 alin (2) și art. 466 alin. (2) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal în sensul că dobânditorii au obligația să depună o nouă declarație de impunere la organul fiscal local în a cărui rază teritorială de competență se află imobilul în termen de treizeci de zile de la data dobândirii și datorează impozit pe bun începând cu data de 1 ianuarie a anului următor (dobândirii).

În conformitate cu prevederile Legii nr. 7/1996, republicată, prezentul act va fi înscris în cartea funciară, iar în conformitate cu art. 1012 Cod civil va fi înscris și în Registrul Național Notarial de Evidență a Liberalităților (R.N.N.E.L.), prin intermediul biroului notarial învestit cu încheierea lui.

Cheltuielile cu înscrierea în R.N.N.E.L. și cele ocazionate cu perfectarea actului sunt suportate de donatari, acestea din urmă fiind determinate în raport cu valoarea bunului pe care noi, părțile, o declarăm ca fiind de 482.445 lei, care este, totodată, și valoarea stabilită prin studiul de piață întocmit în conformitate cu prevederile Codului fiscal la cererea Camerei Notarilor Publici București.

Noi, părțile, declarăm că am luat cunoștință de conținutul prezentului act pe care l-am înțeles în întregime și declarăm că cele consemnate în cuprinsul acestuia sunt adevărate, sub sancțiunile prevăzute de legea penală pentru falsul în declarații. Constatând că acest contract, ale cărui clauze au fost negociate în prealabil de către noi, corespunde întocmai voinței noastre, am semnat unicul exemplar al acestuia.

Tehnoredactat Biroul Notarului Public Păun Mariana, într-un exemplar original, care rămâne în arhiva biroului notarial și cinci duplicate, din care unul va rămâne în arhiva biroului notarial și patru au fost eliberate părților.

Donatori,
CALICCHIO LORENZO,

TUȚĂ AGRIPINA,

Donatari,
STOICESCU IULIAN,

STOICESCU COSTELA,

ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
BIROU INDIVIDUAL NOTARIAL PĂUN MARIANA

Licența de funcționare nr. : 3295/2872/20.12.2013

Sediul: mun. Slobozia, b-dul Cosminului,

bl. U28, sc. A, parter, jud. Ialomița

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE Nr. 2008

Anul 2022 luna decembrie ziua 22

În fața mea, PĂUN MARIANA, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:

-**CALICCHIO LORENZO**, cetățean italian, domiciliat în Italia, via San Francesco di Paola, N.3 SAPRI (SA), identificat cu carte de identitate seria CA67512NF eliberată la data de 18.10.2022 de autoritățile din Italia, în nume propriu, care nu solicită prezența unui interpret autorizat întrucât cunoaște limba română.

-**TUȚĂ AGRIPINA**, având dublă cetățenie: română și italiană, domiciliată în mun. Slobozia, str. Plopului nr. 6, jud. Ialomița, CNP 2620828131211, identificată cu C.I. seria SZ nr. 374487 eliberată la data de 03.10.2013 de SPCLEP Slobozia, în nume propriu,

-**STOICESCU IULIAN**, cetățean român, domiciliat în mun. Slobozia, str. Plopului nr. 6, jud. Ialomița, CNP 1710703213019, identificat cu C.I. seria SZ nr. 391165 eliberată la data de 25.04.2014 de SPCLEP Slobozia, în nume propriu,

-**STOICESCU COSTELA**, cetățean român, domiciliată în mun. Slobozia, str. Plopului nr. 6, jud. Ialomița, CNP 2760428212953, identificată cu C.I. seria SZ nr. 376459 eliberată la data de 24.10.2013 de SPCLEP Slobozia, în nume propriu,

care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12 lit. b din Legea nr. 36/1995, se declară autentic prezentul înscris

Scutit de plata impozitului pe venitul din transferul proprietății imobiliare.

S-a perceput tarif ANCPI cod 2.3.2 și 2.4.1. în sumă de 799 (724+75) lei cu chitanța nr. 18/10/22.12.2022.

S-a încasat onorariul în sumă de 4.390 lei și T.V.A. de 834,10 lei cu bon fiscal nr. 10/22.12.2022 din care suma de 35 lei și T.V.A. de 6,65 lei reprezintă taxa înscriere în RNNEL și de verificare în RNNRM

NOTAR PUBLIC,

PĂUN MARIANA

L.S.

Prezentul duplicat s-a întocmit în cinci exemplare, de Păun Mariana, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.



AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 14054 din 16 SEPTEMBRIE 2022

Ca urmare a cererii adresate de **TUȚĂ AGRIPINA**, cu domiciliul în județul Ialomița, municipiul Slobozia, str. Plopului, nr. 6 înregistrată cu nr. 90140 din 09.09.2022, în conformitate cu prevederile Legii 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

SE AUTORIZEAZĂ

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

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ TIP CUPLAT P+1E - REST DE EXECUTAT

Pe imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Ialomița, municipiul Slobozia, Str. Plopului, nr. 6.

lucrări în valoare de 20.000,00 lei.

În baza Documentației Tehnice – D.T. pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C. + D.T.O.E.) nr. 46/2008, elaborată de P.F. STANCIU BUCUR, cu sediul în județul Ialomița, municipiul Slobozia, respectiv de conductor arhitect cu drept de semnătură, înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr....., în conformitate cu prevederile Legii 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei Muntenia Sud- Est a Ordinului Arhitecților din România.

Pentru lucrări de construire rămase de executat în raport cu documentația tehnică și avizele care au stat la baza emiterii Autorizației de Construire nr. 7505 din 06 mai 2008, vizată spre neschimbare, autorizația de construire – rest de executat cu nr. 10024 din 17 mai 2012.

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

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE
PRECIZĂRI:

A. Documentația Tehnică – D.T.(DTAC+D.TOE 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).

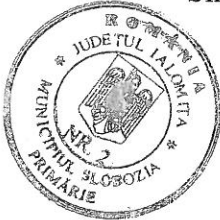
C.DURATA DE EXECUȚIE A LUCRĂRILOR este de 24 luni/zile calculată de la data începerii efective a lucrărilor (anunțată în prealabil), situație în care perioada de valabilitate a autorizației se extinde pe întreaga durată de execuție a lucrărilor autorizate.

D.TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZAȚIEI este de 04 luni/zile de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

L.S.

p. PRIMAR,

Sing. Stoica Alexandru



SECRETAR,

Jr. Costea Agripina - Gabriela

ARHITECT ȘEF,

Arh. Bereczi Lorand Alexandru

Întocmit,

Ing. Copae Violeta

Taxa pentru autorizare, în valoare de 350,00 lei a fost achitată conform chitanței nr.5004989 din 25.04.2012.

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

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE**

de la data de..... pînă la data de.....

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

PRIMAR,

L.S.

SECRETAR,

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității.....

Achitat taxa de.....lei conform chitanței nr.....din.....201...

Transmis solicitantului la data de, direct / prin poștă.

ROMÂNIA

JUDEȚUL IALOMIȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SLOBOZIA

PRIMAR

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 11064 din 17 APRILIE 2007

Urmare cererii adresate de TOTĂ AGRIPINA, cu domiciliul în
judetul..... municipiul....., strada M. Bera, nr....., bl.
M. Bera, sc. B, et. 5, ap. 19, înregistrată la nr. 13 341 / 11.04.2007.

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

CERTIFICĂ:

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Ialomița municipiul
Slobozia, zona Pepinieră.

sau identificat prin: Plan Urbanistic Zonal, aprobat prin H.C.L. 65 / 31.03.2005.

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 104 / 1995, faza P.U.G.,
aprobată cu hotărârea Consiliului Local Slobozia nr. 25 / 29.03.1996. și H.C.L. 14 /
30.01.2004.

1. REGIMUL JURIDIC

- teren: - se află situat în intravilanul municipiului Slobozia;
- aparține domeniului privat al municipiului Slobozia;
- obiectiv: - va fi proprietatea câștigătorului desemnat prin licitație publică, cu drept deplin de
dispoziție în condițiile Codului Civil.

2. REGIMUL ECONOMIC

- teren: - destinația actuală: zonă locuințe individuale P+1, P+2;
- folosința actuală: zonă locuințe individuale P+1, P+2;
- obiectiv: - se află în zona A de impozitare.

3. REGIMUL TEHNIC

- teren :- scurgerea apelor pluviale se face către stradă; panta terenului în interiorul lotului va coborâ spre stradă sub un unghi de minim 2%; supraînălțarea terenului în interiorul lotului poate fi de maxim 20 cm., față de cota finită a drumului și se va face numai cu pământ rezultat din fundațiile construcțiilor; se va asigura, în mod obligatoriu pentru fiecare incintă, un acces carosabil de minim 3,00 m lățime, dintr-o cale de circulație publică care să permită intrarea mijloacelor de intervenție în caz de incendiu; se vor asigura parcaje obligatoriu în interiorul parcelelor;

- obiectiv: - regimul de aliniere va fi de minim 7,00 m față de limita terenului dinspre stradă, 3,00 m față de limitele laterale și 5,00 m față de limita din spatele lotului; clădirile se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3 m;

- cota pardoselii parterului va fi ridicată cu minim 0,50 m cel puțin, peste cota finită a trotuarului străzilor adiacente;

- aspectul exterior al clădirilor: se va urmări ca, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, clădirile noi să nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii; se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădirii; se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice; anexele vizibile din circulațiile publice se vor amortiza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală; în cazul clădirilor construite pe aliniament este interzisă dispunerea la nivelul parterului a elementelor în relief (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere etc.), cu dimensiuni (adâncime) mai mari de 0,30 m către spațiu public; balcoanele deschise sau închise, vor putea depăși aliniamentul cu maxim 1,00 m, vor fi retrase de la limita clădirilor adiacente cu minim 2,00 m și vor avea partea inferioară a consolelor la o înălțime de minim 3,00 m peste cota trotuarului;

- acoperirea construcției se va realiza cu șarpantă peste toată clădirea și/sau parțial terasă; pe acoperiș se admit maxim 4 ferestre tip tabacheră și/sau maxim o lucarnă; nu se admite acoperiș sub formă conică; numărul maxim admis de ape ale acoperișului este de 6; unghiul șarpantei va fi maxim 45 grade; se permite construirea unei mansarde parțiale sau totale;

- intrările trebuie făcute în planul fațadei sau retrase din planul fațadei cu maxim 1,50 m.; ele pot fi acoperite cu o copertină ieșită în afară maxim 1,20 m; învelitoarea se va executa din țiglă sau înlocuitori de țiglă de culoare grenă;

- regim de înălțime : minim P+1E, maxim P+2E;

- construcția va fi racordată la toate tipurile de rețele tehnico-edilitare existente în zonă; la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuar pentru evitarea producerii gheții în zonele intens circulate; toate cheltuielile ocazionate de racorduri la rețelele tehnico-edilitare, intră exclusiv în sarcina beneficiarului;

- se interzice creșterea animalelor de orice fel;

- gardul spre stradă va avea partea inferioară opacă până la înălțimea de maxim 0,60 (pentru protejarea trotuarelor de pământul adus din precipitații) și o parte transparentă până la înălțimea totală maximă de 2,20 m.; gardurile între proprietăți pot fi opace, vor avea înălțimea de maxim de 2,20 m. și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii; împrejmuirile pot fi dublate cu gard viu;

- P.O.T. = 35%, C.U.T. = 0,7;

- documentația pentru emiterea autorizației de construire va fi întocmită și semnată de către un proiectant autorizat, în conformitate cu prevederile Legii 50/1991 modificată și actualizată și va cuprinde piese scrise și piese desenate conform cu normele metodologice de aplicare ale acesteia.

- locuința va fi executată în conformitate cu prevederile Legii 10/1995 și cu autorizația de construire eliberată de autoritatea locală;

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: construire locuință tip cuplat – participare la licitație lot 69, lot 70.

4. CEREREA DE ADMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) Titlul asupra imobilului (copie legalizată);

b) Proiectul de autorizare a executării lucrărilor de construcții;

P.A.C.

P.A.D.

P.O.E.

c) Fișele tehnice necesare emiterii Acordului Unic;

c1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructură:

alimentare cu apă

canalizare

alimentare cu energie electrică

alimentare cu energie termică

gaze naturale

telefonizare

salubritate

transport urban

altele

c2. Avize și acorduri privind:

prevenirea și stingerea incendiilor

protecția mediului

apărarea civilă

sănătatea populației

d) Avizele / acordurile și alte documente ce se asigură de către solicitant;

d1. Avizele / acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

_____	_____
_____	_____
_____	_____

d2. Alte avize/acorduri:

verificator (exigențele de verificare vor fi stabilite de către proiectat)

_____	_____
_____	_____

d3. Studii de specialitate:

_____	_____
_____	_____
_____	_____

e) Documentele de plată ale următoarelor taxe:

_____	_____
_____	_____
_____	_____

**CERTIFICATUL DE URBANISM NU ȚINE LOC DE
AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE/DESFIINȚARE
ȘI NU CONFERĂ DREPTUL DE A EXECUTA LUCRĂRI DE CONSTRUCȚII**

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.



PRIMAR,

Ing. Gabi Ionașcu

SECRETAR,

Cons. Jr. Simona Dumitrache

ARHITECT ȘEF,

Ing. Sorin Brânză

Achitat taxa de: 7,00 lei, conform chitanței nr. 198244 din 02.07 2007.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data
de _____ 2007.

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ 200__ până la data de _____ 200__

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

Ing. Gabi Ionașcu

L.S.

SECRETAR,

Cons. Jr. Simona Dumitrache

ARHITECT ȘEF,

Ing. Sorin Brânză

Data prelungirii valabilității: _____ 200__

Achitat taxa de: _____ lei, conform chitanței nr. _____ din
_____ 2007.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data
de _____ 2007.

ROMÂNIA

JUDEȚUL IALOMIȚA

MUNICIPIUL SLOBOZIA

PRIMAR

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 7505 din 06 MAI 2008

Urmare cererii adresate de TUȚĂ AGRIPINA cu domiciliul în județul Ialomița, municipiul Slobozia, b-dul Matei Basarab, bloc MB 20, scara D, ap.19, etaj 5, înregistrată la nr. 19 347 / 05.05.2008.

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

AUTORIZEAZĂ

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE : CONSTRUIRE LOCUINȚĂ TIP CUPLAT, P+1E

Pe imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Ialomița, municipiul Slobozia, strada Plopului, nr.6.

Carte funciară/Fișa bunului imobil sau nr. Cadastral :

În valoare de 294.579,00 lei.

În baza proiectului pentru autorizarea lucrărilor de construire (P.A.C.) nr. 4.6 / 2008 a fost elaborat de PF STANCIU BUCUR, AUT 474 / 2004, cu sediul în județul Ialomița, municipiul Slobozia.

În următoarele condiții :

- Trasarea construcției și recepția acesteia se va executa obligatoriu în prezența investitorului, a constructorului, a proiectantului 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 PAC/PAD - VIZATĂ SPRE NESCHIMBARE - ÎMPREUNĂ CU AVIZELE ȘI ACORDURILE OBTINUTE, FAC PARTE INTEGRANTĂ DIN PREZENTA AUTORIZAȚIE.

Nerespectarea întocmai a documentației - vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) - constituie contravenție - în temeiul legii 50/1991 cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

B. 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,

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. TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT:

1. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației la autoritatea administrației publice locale emitente a autorizației.

2. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației la Inspectoratul de Stat în Construcții, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0,1 % din valoarea lucrărilor autorizate.

3. Să păstreze pe șantier - în perfectă stare - autorizația de construire și documentația vizată spre neschimbare, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toată durata executării lucrărilor.

4. În cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente 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 cultural național.

5. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale.

6. Să transporte la groapa ecologică a municipiului Slobozia materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma excavării lucrărilor de construcții.

7. Să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de _____ zile de la terminarea efectivă a lucrărilor.

8. La începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil „Panou de identificare a investiției”

9. La finalizarea execuției lucrărilor, să monteze „Plăcuța de identificare a investiției”.

10. În cazul 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).

11. Să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce-i revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției.

12. Toate construcțiile proprietate particulară se declară, 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 la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire/~~desființare~~ (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

L.S.
PRIMAR,

Ing. Ionașcu Gabi



SECRETAR,

Simona Dumitrache

ARHITECT ȘEF,

Ing. Marian George Corneliu

Taxa pentru autorizare, în valoare de 1.473,00 lei a fost achitată conform chitanța nr.AA 284327 din 05.05.2008.

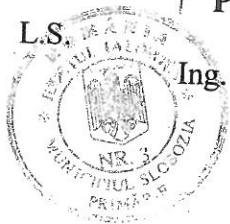
Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct/prin poștă la data de, însoțită de un exemplar din documentația tehnică împreună cu acordurile și avizele obținute, vizate spre neschimbare.

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

SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/~~DESFIINȚARE~~

de la data de 10.05.2010 pînă la data de 10.05.2011.

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



PRIMAR,

Ing. Ionașcu Gabi

SECRETAR,

Simona Dumitrache

ARHITECT ȘEF,

Ing. Marian George Corneliu

Data prelungirii valabilității 10 MAI 2010
Achitat taxa de 442,00 lei conform chitanței nr. 3004716 din 10.05.2008
Transmis solicitantului la data de200, direct/prin poștă.



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. 108 PS din 21.11.2024

RAPORT DE EVALUARE

- TEREN INTRAVILAN -

situat in Loc. Slobozia, Str. Plopului nr. 6, Jud. Ialomita, in
suprafata masurata de 470 mp, in scris in cartea funciara nr. 39520
cu nr. cadastral 39520

Proprietatea: UAT SLOBOZIA

Noiembrie 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:
2024.11.21
13:27:34
+0200

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 **470 mp din măsurători**, situat în Loc. Slobozia, Str. Plopului nr. 6, Jud. Ialomița, înscris în cartea funciara nr. 39520 cu nr. cadastral 39520, 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:

49.350 Euro, echivalentul a 245.270 Lei (105 Euro/mp)

Valabil pentru data de referință a evaluării 21.11.2024

Nota: La data inspecției, pe teren se aflau o clădire-locuință P+E, care nu face 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



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 **470 mp din masuratori**, situat in Loc. Slobozia, Str. Plopului nr. 6, Jud. Ialomita, in scris in cartea funciara nr. 39520, cu nr cadastral 39520, 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 13.11.2024, de către evaluator Harsescu Alexandru in prezenta reprezentantului proprietarului.

1.6 Data estimarii valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 21.11.2024, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Octombrie 2024.

Data evaluarii este 21.11.2024.

1.7 Moneda raportului.

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

Cursul de schimb LEU / EUR valabil la data de referinta a evaluării (21.11.2024), 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 imobiliara;
- Articole din presa;

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

1.10 Ipoteze generale

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

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

1.10.1 Ipoteze speciale

- Nu este cazul

1.11 Condiții limitative:

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

1.12 Clauza de nepublicare

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

1.13 Responsabilitatea față de terți

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

CAPITOLUL 2. Descrierea terenului

2.1 Dreptul de proprietate evaluat

Conform extrasului de carte funciara nr. 143230 din 28.10.2024, imobilul, se afla în proprietatea UAT SLOBOZIA. Asupra dreptului de proprietate este înscris drept de concesiune în favoarea STOICESCU IULIAN și STOICESCU COSTELA

2.2 Caracteristicile bunului imobil

Informatii despre amplasament

Terenul supus evaluării este amplasat în Loc. Slobozia, zona de sud a localității, pe strada Plopului în apropiere de intersecția cu Str. Stejarului, în cartierul „Pepiniera”, în apropiere de complexul comercial

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

Accesul în zonă se realizează prin Sos. Sudului.

Accesul la teren se realizează direct din Str. Plopului

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, apă, canalizare, gaz, rețea de internet și telefonie)

Caracteristici juridice:

Utilizare legală: Rezidențial

Servituți de trecere: Nu este cazul

Restricții de sistematizare: Nu este cazul

Alte restricții existente: Conform PUZ

CAPITOLUL 3. Analiza pieței imobiliare. Studiu de vandabilitate

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

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

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

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

Definirea pieței specifice

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

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

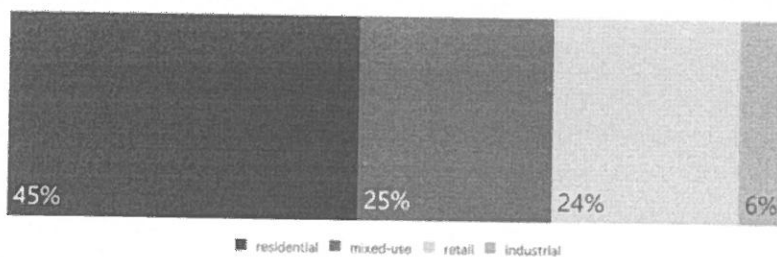
Cererea solvabilă

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. Previziuni

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.

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

CAPITOLUL 5. Evaluarea bunului

5.1 Abordări în evaluare

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

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

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

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

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

a) tehnicile cantitative:

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

b) tehnicile calitative:

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

ANALIZA COMPARATIVĂ

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

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

Analiza pe perechi de date

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

Analiza datelor secundare

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

APLICAȚII

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

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

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

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

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

Raționamentul aplicat de evaluator în selectarea valorii finale îl va conduce pe acesta înspre comparabila cu caracteristicile fizice, juridice și economice cele mai apropiate de cele ale proprietății subiect. În grila datelor de piață acest aspect este reflectat de numărul și 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
49.350 Euro, echivalentul a 245.270 Lei (105 Euro/mp)

CAPITOLUL 6. Reconcilierea valorilor. Concluzii

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

Abordarea prin piata – 49.350 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:

49.350 Euro, echivalentul a 245.270 Lei (105 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)	470.00 mp	470 mp	675 mp	607 mp
Pret oferta/vanzare (€/mp)		110 €/mp	104 €/mp	115 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	-5%	-5%	-5%	-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	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		105 €/mp	99 €/mp	110 €/mp
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	Nu sunt	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		105 €/mp	99 €/mp	110 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		105 €/mp	99 €/mp	110 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		105 €/mp	99 €/mp	110 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		105 €/mp	99 €/mp	110 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	Slobozia, Sudului, Pepiniera	Slobozia - Median, Licul de arte	Slobozia - Cartier Tineretului	Slobozia - Cartier Tineretului
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie inferioara	locatie inferioara
Cuquantum ajustare (%)		0%	10%	10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	10 €/mp	11 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		105 €/mp	108 €/mp	121 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA (mp)	470.00 mp	470 mp	675 mp	607 mp
Cuquantum ajustare (%)		0%	3%	3%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	3 €/mp	4 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
DRUM DE ACCES	din drum public	din drum public	din drum public	din drum public
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
Coefficienti urbanistici	conf PUZ zonal	conf PUZ zonal	conf PUZ zonal	conf PUZ zonal
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
UTILITATI DISPONIBILE	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile	toate utilitatile
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
FORMA IN PLAN, DESCHIDERE	regulata, d=12.65 ml	regulata, d=15 ml	regulata, d=27 ml	regulata, d=25 ml
Cuquantum ajustare (%)		0%	-5%	-5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	-5 €/mp	-6 €/mp
ALTE AMENAJARI ALE TERENULUI	nu	nu	nu	Autorizatie
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	-10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	-11 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	-2%	-11%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		€/mp	-2 €/mp	-13 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		105 €/mp	106 €/mp	107 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil	nu	Nu	Nu	Nu
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		€/mp	€/mp	€/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		104.50 €/mp	106.20 €/mp	107.14 €/mp
Ajustare totala bruta absoluta (€)		0 €	19 €	21 €
Ajustare totala procentuala absoluta (%)		0%	19%	19%
Numarul de ajustari (buc.)		0	3	3
VALOARE DE PIATA* :		105 €/mp	49,350 €	245,270 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 TRANZACTIONARI

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 similara Co_B: Slobozia - Cartier Tineretului - locație inferioara (10 %)
Co_C: Slobozia - Str. Domnita Balasa, Median - locație mai buna (-20 %) Co_D: Slobozia - Cartier Tineretului - locație inferioara (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 SUPRAFATA

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

Co_A - nu necesită ajustări Co_B, cu suprafața mai mare, primește o ajustare de 3%
Co_C - nu necesită ajustări Co_D, cu suprafața mai mare, primește o ajustare de 3%

Astfel, pentru <suprafața> s-au aplicat ajustări comp. 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 DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI

Comparabilele utilizate au CMBU similară (rezidențial) 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, datorate tipului de drum de acces către aceasta.

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

AJUSTARI PENTRU COEFICIENTI URBANISTICI

Amplasamentele pot avea valori diferite datorită acestei caracteristici fizice. Un set de 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 UTILITĂȚILE 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, arunci 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 comparator tipic ca diferență 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, d=15 ml - B: regulata, d=27 ml - superior C: regulata - D: regulata, d=25 ml - superior (-5 %)

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

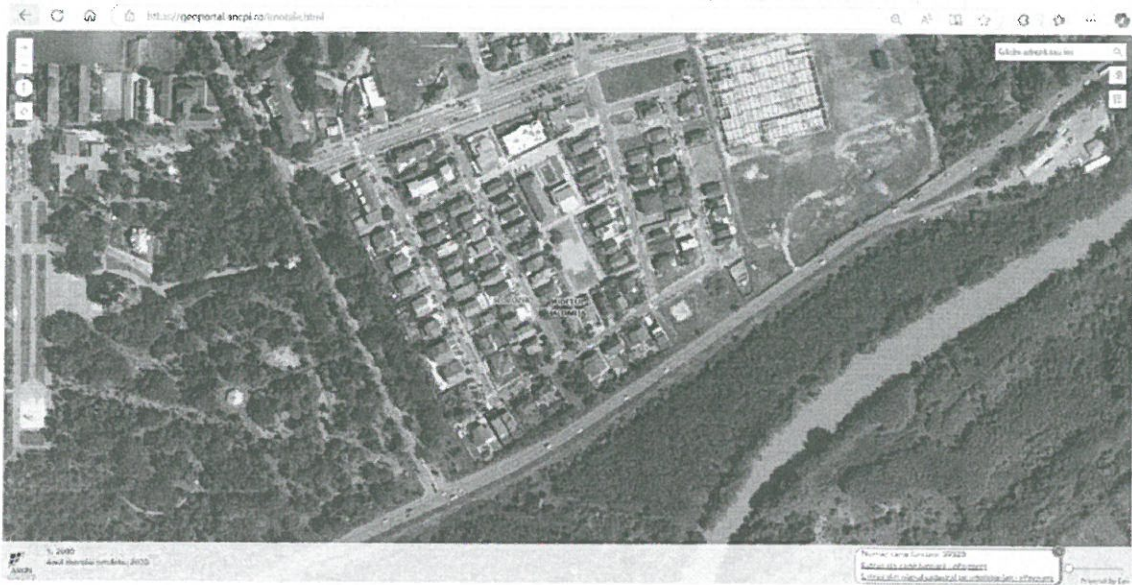
FOTOGRAFII:
Vecinatati si acces



Teren subiect



AMPLASAMENT





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 39520 Slobozia

Cod verificare
100180982882



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Slobozia, Str PLOPULUI, Nr. 6, Jud. Ialomita

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	39520		470	Teren împrejmuit; Constructia C1 inregistrata in CF 39520-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9719 / 31/01/2020		
Act Administrativ nr. 55, din 27/01/2017 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 104, din 28/07/2011 emis de CONSILIUL LOCAL SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 10024, din 17/05/2012 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 255, din 04/10/2016 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 7505, din 06/05/2008 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 83043, din 21/12/2016 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 69, din 27/10/2016 emis de CONSILIUL LOCAL SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 2965, din 16/01/2020 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 1405, din 08/07/2013 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 68200, din 09/12/2016 emis de PRIMARIA SLOBOZIA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, privata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) UAT SLOBOZIA, CIF:4365352	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
20841 / 14/02/2023		
Act Notarial nr. 2008, din 22/12/2022 emis de Paun Mariana; Act Administrativ nr. 77, din 27/03/2023 emis de Primaria Slobozia;		
C2	se noteaza contractul de inchiriere nr. 77/27.03.2023, incheiat intre MUNICIPIUL SLOBOZIA, in calitate de proprietar, si STOICESCU IULIAN, STOICESCU COSTELA, in calitate de chiriasi, incepand cu data de 27.03.2022 pana la data de 18.06.2056 1) STOICESCU IULIAN 2) STOICESCU COSTELA, sotii	A1

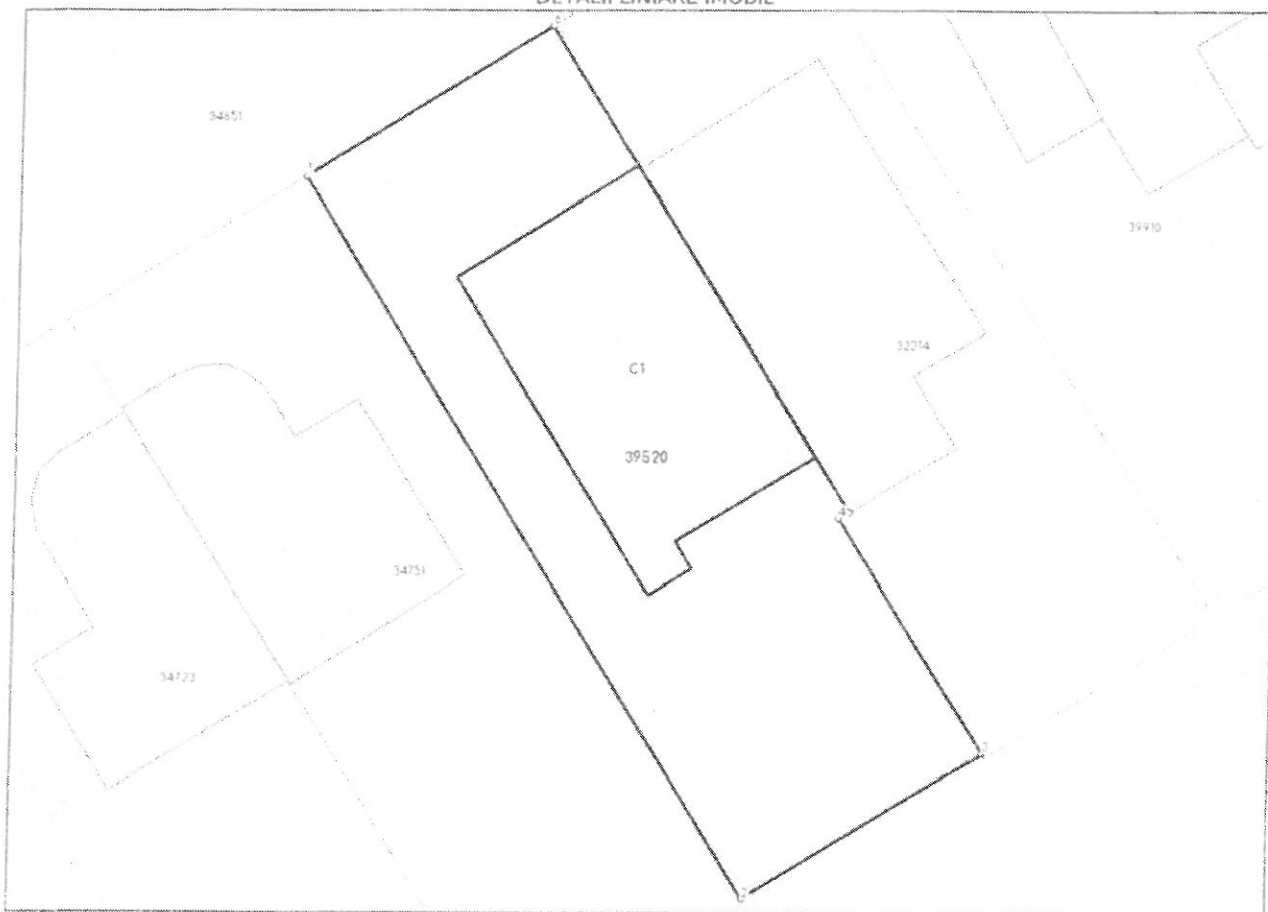
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
39520	470	

* 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	470	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	37.44
2	3	12.289
3	4	12.136
4	5	0.528
5	6	25.308
6	1	12.651

** 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.

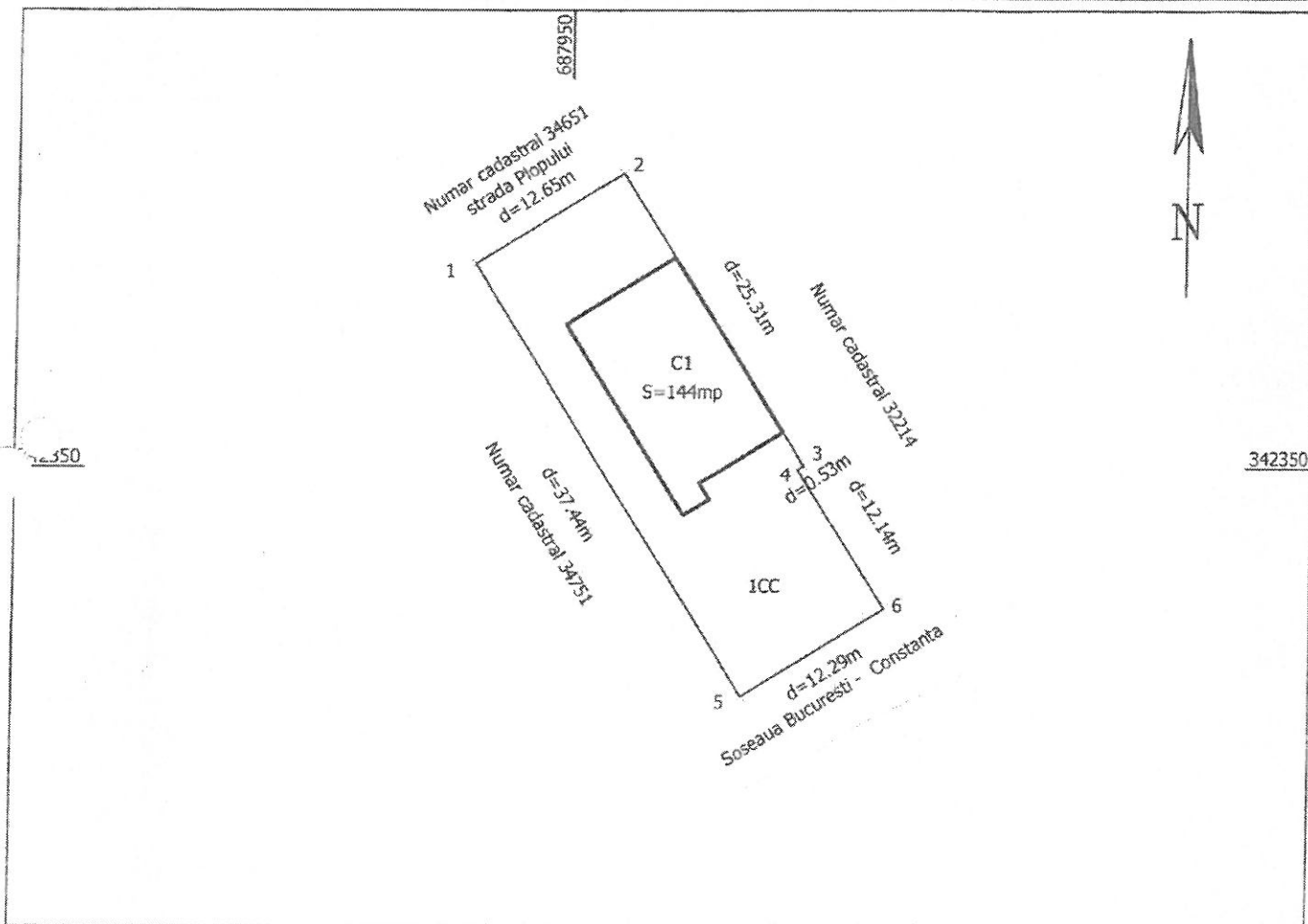
Data și ora generării,

28/10/2024, 12:24

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
39520	470	Slobozia , intravilan , str. Popului , nr. 6
Nr. Carte Fundara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Slobozia



A. Date referitoare la teren

Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	470	Teren intravilan , imprejmuit .
Total		470	

B. Date referitoare constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CL	144	Locuinta P+1 . Suprafata desfasurata = 278 mp . Anul construirii 2013 .
Total		144	

Suprafata totala masurata = 470 mp

Suprafata din act = 470 mp

<p style="text-align: center;">Executant:</p> <p style="text-align: center;">SC TOPSOFT CAD SRL</p> <p style="text-align: center;">Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren .</p> <p style="text-align: center;">Semnatura si stampila</p>	<p style="text-align: center;">Inspector</p> <p style="text-align: center;">Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral .</p> <p style="text-align: center;">Semnatura si parafa</p> <p style="text-align: center;">Nume si prenume: LAZAR IONEL</p> <p style="text-align: center;">Funcția: SIECIER CADASTRU</p> <p style="text-align: center;">Data:</p>
---	--



10 Strada Independenței
Acum 1 an - Voleți în -

Postat 10 noiembrie 2024

Vand teren slobozia

110 € Prețuri negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoane fizica

Suprafata utila: 470 m²

Extravilan / intravilan: intravilan

DESCRIERE

Vand teren , ialomița Slobozia , strada independenței nr 10 , in spatele liceului de artă .

ID: 278100870

Vizualizări: 429

Raportează

PRIVAT



Ioana

Pe OLX din februarie 2024
Activ pe 13 noiembrie 2024

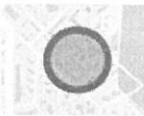
Trimite mesaj

073 357 9606

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Slobozia,
Ialomița



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe



Caută anunțuri...

Toate județele

Toate categoriile



Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren intravilan

Teren cartierul tineretului Slobozia

70 000 EUR

Ialomița, Slobozia

Valabil din 27.10.2024 11:25:41

Descriere

Teren in suprafata de 675 de mp deschidere 27 metri

▶ Vezi detalii pe romimo.ro

👁 Vizualizări: 3

📄 Raportează

👉 Fă ofertă

☎ Arată telefon

● Online



Alexandru

Vezi toate anunțurile

0737847158

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

📎 Adaugă fișier ?

📧 Mesaj



Pe OLX din aprilie 2023
Activ azi la 08:49

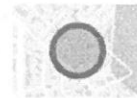
Trimite mesaj

☎ 072 247 6691

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Slobozia,
Ialomita



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ce urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu

are să mai multe ▾

Postat 14 octombrie 2024



Ofer spre Vânzare Teren situat în Cartierul Tineretului

70 000 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafața utilă: 607 m²

Extravilan / intravilan / intravilan

DESCRIERE

Ofer spre Vânzare teren situat în Cartierul Tineretului cu suprafață de 607 mp, două loturi cu gard făcut cu vecinii doar cu unul dintre vecini mai rămâne de construit utilitățile trase pe teren gazele pentru ambele loturi sunt la locație, fundațiile solioa și înaltă iar pe teren se mai află 16 MC de balastru și pomelsteala. Terenul are adresele numărul 22/24 și dispune de poalect pentru vila moderna și spațioasă cu Autorizație de Construire până la data de 05 Iulie 2025 .
Ultimul lot cu fundație vândut în Cartier a fost la preț de 35000 .



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 470 mp, situat în Municipiul Slobozia, str. Plopului, nr. 3, nr. cadastral 39520, către domnul Stoicescu Iulian și doamna Stoicescu Costela, care îl deține în prezent în concesiune

Comisia de Comert si Prestarii Servicii, întrunită în sesiune în data de 30.01.2025, a luat în discuție următoarele materiale:

- Cererea dl Stoicescu Iulian, înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 120699/16.12.2024, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 108/21.11.2024, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, str. Plopului, nr. 3, județul Ialomița, cu suprafața de 470 mp, nr. cadastral 39520.
- Referatul de aprobare al domnului Primar Potor Dănuț Alexandru;
- Raportul de specialitate al Compartimentului Patrimoniu, Concesiuni și Fond Funciar;
- Proiectul de hotărâre promovat de către dl. Primar.

Comisia a constatat următoarele:

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

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

AVIZEAZĂ FAVORABIL/NEFAVORABIL/CU AMENDAMENT:

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

PREȘEDINTE,
Gabi Manea

SECRETAR,
Radu Paros Mihaiță



**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 470 mp, situat în Municipiul Slobozia, str. Popului, nr. 3, nr. cadastral 39520, către domnul Stoicescu Iulian și doamna Stoicescu Costela , care îl deține în prezent în concesiune

Comisia Economico-Financiară, întrunită în sesiune în data de 30.01.2025, a luat în discuție următoarele materiale:

Cererea dl. Stoicescu Iulian, înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 120699/16.12.2024, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 108/21.11.2024, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, strada Popului, nr. 3, județul Ialomița, Referatul de aprobare al domnului Primar Potor Dănuț Alexandru;

- Raportul de specialitate al Compartimentului Evidență și Gestiune Patrimonială, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 5198/21.01.2025;
- 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