



Nr. 64491/19.06.2025

### **REFERAT DE APROBARE**

**al proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului în suprafață de 2.831 mp, situat în Municipiul Slobozia, str. Orion nr. 1, înscris în Cartea Funciară nr. 31090 cu Nr. Cadastral 31090, către domnul Crăciun Gheorghe Paulică**

Supunem spre analiză și aprobare proiectul de hotărâre promovat în urma solicitării de vânzare-cumpărare a terenului concesionat, depusă de către domnul Crăciun Gheorghe Paulică și înregistrată cu nr. 20257/2025, respectiv acordul exprimat de deținătorul terenului, având numărul de înregistrare 56221/2025, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, str. Orion nr. 1, județul Ialomița, cu suprafața de 2.831 mp, nr. cadastral 31090 înscris în cartea funciară nr. 31090 și a Raportului de specialitate al Compartimentului Patrimoniu, Concesiuni Cadastru și Fond Funciar, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 57146/22.05.2025.

Terenul face parte din domeniul privat al municipiului Slobozia, conform Anexei la HCL nr. 104/2011, poziția nr. 1317, se află în intravilanul localității și nu a fost revendicat. La acest moment asupra terenului în suprafață de 2.831 mp este încheiat un contract de concesiune.

În urma evaluării facute de către expert, a rezultat o valoare de vânzare a terenului de 873.560 lei. Menționăm că acest preț este propus prin raportul de evaluare. La acest preț se calculează TVA.

Solicitantul si-a exprimat opțiunea de a plăti prețul terenului astfel: avans în valoare de 87.356 lei la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, iar restul prețului de 786.204 lei în 5 rate anuale eşalonate pe o perioadă de 5 ani.

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

Avand in vedere propunerea de mai sus, rugam Consiliul Local sa dez bata prezentul proiect de hotarare.

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 .
- art.129 alin. (2) lit. b) și c), alin. (6) lit. b), art. 364 alin. (1), din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

PRIMAR ROMÂNIA  
**Potor Dănuț Alexandru**





**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](mailto:office@municipiulslobozia.ro)



**Nr. 64503/19.06.2025**

**HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului în suprafață de 2.831 mp, situat în Municipiul Slobozia, str. Orion nr. 1, înscris în Cartea Funciară nr. 31090 cu Nr. Cadastral 31090, către domnul Crăciun Gheorghe Paulică**

Consiliul Local al Municipiului Slobozia, județul Ialomița, întrunit în ședința ordinară din data 26 Iunie 2025,

**Având în vedere:**

- Cererea domnului Crăciun Gheorghe Paulică și înregistrată cu nr. 20257/2025, respectiv acordul exprimat de deținătorul terenului, având numărul de înregistrare 56221/2025, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, str. Orion nr. 1, județul Ialomița, nr. Cadastral 31090 înscris în cartea funciară nr. 31090;
- Referatul de aprobare al domnului Primar Potor Dănuț Alexandru;
- Raportul de specialitate al Compartimentului Patrimoniu, Concesiuni Cadastru și Fond Funciar, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 57146/22.05.2025;
- 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.

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 2.831 mp, situat în Municipiul Slobozia, str. Orion nr. 1, înscris în Cartea Funciară nr. 31090 cu Nr. Cadastral 31090 cu o valoare de 873.560 lei, la care se adaugă TVA.

**Art. 2.** – (1) Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 2.831 mp, situat în Municipiul Slobozia, str. Orion nr. 1, înscris în Cartea Funciară nr. 31090 cu Nr. Cadastral 31090. În prezent, asupra terenului este constituit un drept de concesiune conform contractului nr. 3401/26.06.2024.

(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. Crăciun Gheorghe Paulică pe terenul situat în Municipiul Slobozia, str. Orion nr. 1, înscris în Cartea Funciară nr. 31090 cu Nr. Cadastral 31090, este de 873.560 lei, la care se adaugă T.V.A.

(2) Prețul de vânzare stabilit la alin. 1 se va achita astfel: avans în valoare de 87.356 lei la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, iar restul prețului de 786.204 lei în 5 rate anuale eşalonate pe o perioadă de 5 ani..

**Art. 4.** – Domnul Crăciun Gheorghe Paulică va fi notificat de către Compartimentul Patrimoniu, Concesiuni Cadastru și Fond Funciar din cadrul Primăriei Municipiului Slobozia, în



termen de 15 zile de la data adoptării prezentei hotărâri, conform art. 364 alin. (2) din Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

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

**Art. 6.** – Prezenta hotărâre se va aduce la cunoștința cetățenilor prin afișare la sediul Primăriei Municipiului Slobozia și pe site-ul propriu [www.municipiulslobozia.ro](http://www.municipiulslobozia.ro).

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





**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](mailto:office@municipiulslobozia.ro)

**Comisia de Comert si Prestarii Servicii**

**RAPORT DE AVIZARE**

**al proiectului de hotarare privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului în suprafață de 2.831 mp, situat în Municipiul Slobozia, str. Orion nr. 1, înscris în Cartea Funciară nr. 31090 cu Nr. Cadastral 31090, către domnul Crăciun Gheorghe Paulică**

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

- Cererea domnului Crăciun Gheorghe Paulică și înregistrată cu nr. 20257/2025, respectiv acordul exprimat de deținătorul terenului, având numărul de înregistrare 56221/2025, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, str. Orion nr. 1, județul Ialomița, nr. Cadastral 31090 înscris în cartea funciară nr. 31090;
- Referatul de aprobare al domnului Primar Potor Dănuț Alexandru;
- Raportul de specialitate al Compartimentului Patrimoniu, Concesiuni Cadastru și Fond Funciar, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 57146/22.05.2025
- Proiectul de hotărâre promovat de către dl. Primar.

Comisia a constatat următoarele:

Proiectul de hotărâre are la bază art. 1650, alin. (1), art. 1652, 1657, 1660, 1666, alin. (1), 1672, 1673, 1676, 1719, 1730 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare, ale HCL Slobozia nr. 147/28.04.2022 prin care se aprobă Regulamentul privind vânzarea bunurilor imobiliare, proprietate privată a Municipiului Slobozia; ale H.C.L. Slobozia nr. 104/28.07.2011 privind aprobarea inventarului domeniului privat al Municipiului Slobozia, cu modificările și completările ulterioare pozițiile nr. 176, 328 și 646 din Anexă); art. 129 alin. (2) lit. b) și c), alin. (6) lit. b), art. 364 alin. (1), respectiv ale art. 139 alin. (2) din Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

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

**AVIZEAZĂ FAVORABIL/NEFAVORABIL/CU AMENDAMENT:**

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

**PREȘEDINTE,  
Manea Gigi**

**SECRETAR,  
Radu Paros Mihăiță**





**CONSILIUL LOCAL  
MUNICIPIUL SLOBOZIA**

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

**Telefon:** 0243/231.401, Fax: 0243/212.149

**Website:** <https://municipiulslobozia.ro> | **Email:** [office@municipiulslobozia.ro](mailto:office@municipiulslobozia.ro)

**Comisia Economico-Financiară**

**RAPORT DE AVIZARE**

**al proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului în suprafață de 2.831 mp, situat în Municipiul Slobozia, str. Orion nr. 1, înscris în Cartea Funciară nr. 31090 cu Nr. Cadastral 31090, către domnul Crăciun Gheorghe Paulică**

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

- Cererea domnului Crăciun Gheorghe Paulică și înregistrată cu nr. 20257/2025, respectiv acordul exprimat de deținătorul terenului, având numărul de înregistrare 56221/2025, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, str. Orion nr. 1, județul Ialomița, nr. Cadastral 31090 înscris în cartea funciară nr. 31090;
- Referatul de aprobare al domnului Primar Potor Dănuț Alexandru;
- Raportul de specialitate al Compartimentului Patrimoniu, Concesiuni Cadastru și Fond Funciar, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 57146/22.05.2025;
- Proiectul de hotărâre promovat de către dl. Primar.

Comisia a constatat următoarele:

Proiectul de hotărâre are la bază art. 1650, alin. (1), art. 1652, 1657, 1660, 1666, alin. (1), 1672, 1673, 1676, 1719, 1730 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare, ale HCL Slobozia nr. 147/28.04.2022 prin care se aprobă Regulamentul privind vânzarea bunurilor imobiliare, proprietate privată a Municipiului Slobozia; ale H.C.L. Slobozia nr. 104/28.07.2011 privind aprobarea inventarului domeniului privat al Municipiului Slobozia, cu modificările și completările ulterioare (pozițiile nr. 176, 328 și 646 din Anexă); art. 129 alin. (2) lit. b) și c), alin. (6) lit. b), art. 364 alin. (1), respectiv ale art. 139 alin. (2) din Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

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

**AVIZEAZĂ FAVORABIL/NEFAVORABIL/CU AMENDAMENT:**

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

**PREȘEDINTE,**  
**Stoica Mihaela**

**SECRETAR,**  
**Săvoiu Octavian**





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](mailto:office@municipiulslobozia.ro)

Compartiment Patrimoniu, Concesiuni Cadastru și Fond Funciar

Nr.57146/22.05.2025

## 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. CRĂCIUN GHEORGHE PAULICĂ** din municipiul Slobozia și înregistrată cu nr. 56221/2025.

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

Pentru a pune în aplicare intenția inițială a Consiliului Local al Municipiului Slobozia de a vinde terenul către **DL. CRĂCIUN GHEORGHE PAULICĂ** din municipiul Slobozia, propunem adoptarea unei hotărâri individuale a Consiliului Local prin care să se aprobe vânzarea terenului situat în Slobozia, str. Orion, nr. 1, județul Ialomița, cu suprafața de **2.831 mp, nr. cadastral 31090**, intabulat în C.F. nr. 31090 pentru suma de **873.560 lei**.

Precizăm ca terenul propus spre vânzare către **DL. CRĂCIUN GHEORGHE PAULICĂ** face parte din domeniul privat al municipiului Slobozia conform Anexa la HCL 104/28.07.2011, pozitia nr. 1317.

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

Conform Regulamentului privind vanzarea bunurilor imobile aprobat prin HCL nr. 147/28.04.2022 art.22, **DL. CRĂCIUN GHEORGHE PAULICĂ** prin cererea nr. 56221/19.05.2025 solicită eşalonarea ratelor anual pe o perioadă de 5 ani .

Solicitantul si-a exprimat opțiunea de a plăti prețul terenului astfel: avans în valoare de 87.356 lei la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, iar restul prețului de 786.204 lei în 5 rate anuale eşalonate pe o perioadă de 5 ani.

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



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

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

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

Totodată vă aducem la cunoștință faptul că **DI. CRĂCIUN GHEORGHE PAULICĂ** este beneficiarul contractului de concesiune nr. 3401/26.06.2024, pentru care plătește o redevență de 22.928 lei pe anul 2025.

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

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

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

**Șef Serviciul Disciplina în Construcții, Evidență și Gestiune Patrimonială**

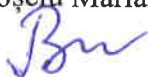
Cons. Radu Cristian Florin



**Compartiment Patrimoniu, Concesiuni,**

**Cadastru și Fond Funciar**

Cons. Bărboșelu Mariana



**Vizat,**

cons juridic Badea Dumitru Alexandru



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

**Cadastru,**

Cons. Ciobanu Laurentiu





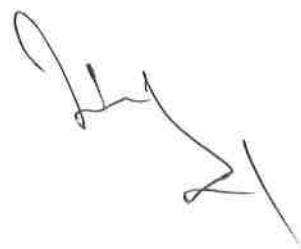
## DOMNUL PRIMAR

SUBSEMNALUL CRĂCIUN GHEORGHE PAULICA, DOMICILIAT  
ÎN SLOBOZIA, STR. RAHOVA NR 2; BL 39B; SCA; AP 3;  
ÎN URMA ADRESEI DV. NR. 53652/8.05. 2025, PRIN  
CARE MĂ ÎNFORMATI PREȚUL TERENULUI,  
VĂ COMUNIC CĂ SUNT DE ACORD CU PREȚUL  
ȘI PRECIZEZ CĂ VOI ACUȚA PREȚUL ASTFEL.  
- AVANS 10% IAR RESTUL PREȚULUI PLĂTIT  
PE O PERIOADĂ DE 5 ANI.

DATA

19.05. 2025

SEMNATURA



25-56221-DFB Primaria Slobozia 19.05.2025





**ROMÂNIA  
JUDEȚUL IALOMIȚA  
MUNICIPIUL SLOBOZIA**

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

**Telefon:** 0243/231.401, Fax: 0243/212.149

**Website:** <https://municipiulslobozia.ro>, **Email:** [office@municipiulslobozia.ro](mailto:office@municipiulslobozia.ro)

Compartimentul Patrimoniu, Concesiuni, Cadastru și Fond Funciar

Nr.53652/08.05.2025

Ex. 1/1

**Către,**  
**Crăciun Gheorghe Paulică**  
municipiul Slobozia, județul Ialomița

În urma solicitării dumneavoastră prin adresa nr. 20257/2025, privind cumpărarea terenului în suprafață de 2.831 mp situată în str. Orion, nr. 1, județul Ialomița care face obiectul contractului de concesiune nr. 3401/26.06.2024, vă informăm că în urma raportului de evaluare prețul este de 873.560 lei.

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

**PRIMAR,  
ADMINISTRATOR PUBLIC**

Mocioniu Adrian

**Șef Serviciul Disciplina în Construcții și Evidență Patrimonială**

Cons. Radu Florin Cristian

**Compartiment Evidență și Gestiune Patrimonială,**

Cons. Bărboșelu Mariana

AM PRIMIT UN EXEMPLAR

Î/R: B.O.M.-1 ex-C.E.G.P.

Începând cu data de 25 mai 2018, Regulamentul (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul General privind Protecția Datelor- RGPD), este aplicat de toate statele Uniunii Europene. Municipiul Slobozia este preocupat de protecția asigurarea confidențialității, integrității și accesibilității datelor dumneavoastră cu caracter personal. Vom preveni utilizarea sau accesul neautorizat și încălcarea securității datelor cu caracter personal, în conformitate cu legislația în vigoare, iar în raportul de colaborare cu instituția noastră, dumneavoastră aveți obligația de a respecta prevederile Regulamentului (UE) 2016/679.



Către,

Primarul Municipiului Slobozia

PERSOANE FIZICE



25-20257-DFB Primaria Slobozia 18.02.2025

pentru cumpărare teren concesionat

H. Bodea  
19.02.2025  
SM

Subsemnatul(a) CRĂCIUN GHEORGHE PAULICĂ cu domiciliul în localitatea SLOBOZIA, str. RAHOVA, nr. 2 bl. 39, sc. 4, ap. 3, județul IALOMITA, solicit cumpărarea terenului în suprafață de 2831 mp, situat în Municipiul Slobozia, strada ORION, nr. 1, lot. 5, județul Ialomița.

### MODALITATEA DE SOLUȚIONARE A CERERII:

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

### DURATA ESTIMATĂ PENTRU COMPLETAREA CERERII:

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

### DOCUMENTELE NECESARE ÎN VEDEREA SOLUȚIONĂRII CERERII:

- contract de concesiune;
- contract de vânzare cumpărare (unde este cazul);
- autorizație de construire;
- certificat de urbanism;
- procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor;
- extras de carte funciară actualizat (NU mai vechi de 30 de zile);
- documentație cadastrală (inclusiv plan de amplasament și delimitarea imobilului);
- certificat fiscal (NU mai vechi de 30 de zile);

Data, 18.02.2025

Semnătură,

Tel: 072 470 1229

Adresa mail: \_\_\_\_\_

**EXPRIMAREA LIBERĂ A CONSIMȚĂMÂNTULUI**  
**PRIVIND PRELUCRAREA DATELOR CU CARACTER PERSONAL**

Subsemnatul (a) CRĂCIUN GHEORGHE PAULICA, cu domiciliul în județul IALOMITA, municipiul/orașul/comuna SLOBODIA, satul/sectorul \_\_\_\_\_, strada RAHOVA, nr. 2, bl. 39, sc. A, et. 1, ap. 3, telefon 0724701229, identificat cu B.I./C.I. seria H, nr. 441997,

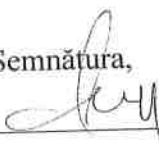
Confirm că am fost informat referitor la prevederile Regulamentului UE 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și că mi-au fost aduse la cunoștință drepturile și responsabilitățile mele prevăzute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

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

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

Data,  
18.02.2025

Semnătura,



(Sunt de acord cu prelucrarea datelor cu caracter personal)

**JUDEȚUL IALOMIȚA  
MUNICIPIUL SLOBOZIA**

**CONTRACT DE CONCESIUNE**

Nr. 3401 / 26 Iunie 2024

**I. PĂRȚILE CONTRACTANTE**

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

2. **CRĂCIUN GHEORGHE-PAULICĂ**, cetățean român, domiciliat în municipiul Slobozia, strada Rahova, nr. 2, bloc 39B, scara A, ap. 3, județul Ialomița, identificată prin C.I. seria SZ, nr. 47997, eliberată la data de 31.01.2017 de SPCLEP Slobozia, CNP 1681116213004, căsătorit sub regimul comunității legale de bunuri cu **CRĂCIUN IOANA**, CNP 2710127296727, calitate de **CONCESIONAR**, pe de altă parte,

**În temeiul prevederilor:**

- art. 41 din Legea nr. 50/1991 - privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- Contract de vânzare autenticat sub nr. 764/29.05.2024 încheiat la Birou Individual Notarial Păun Mariana, cu sediul în municipiul Slobozia, județul Ialomița
- Contractul de concesiune nr. 2927/10.01.2018 încheiat cu S.C. „DARINA” S.R.L. s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

**II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

**Art. 1.**

(1) Obiectul contractului de concesiune este exploatarea unui bun, teren în suprafață de 2831,00 mp, din domeniul privat al Municipiului Slobozia, inventariat la poziția 1317, conform H.C.L. nr. 104/28.07.2011 privind aprobarea inventarului domeniului privat al Municipiului Slobozia, cu modificările și completările ulterioare, identificat cu numărul cadastral 31090, întabulat în cartea funciară nr. 31090 a U.A.T. Municipiul Slobozia, situat în municipiul Slobozia, strada Orion, nr. 1 (fost nr. 16), lot nr.5, județul Ialomița, având următoarele vecinătăți:

- la Nord: teren domeniul public – strada Orion;
  - la Sud: teren domeniul privat al municipiului Slobozia;
  - la Est: proprietăți private;
  - la Vest: teren domeniul privat al municipiului Slobozia - lot 6;
- în conformitate cu obiectivele concedentului.



(2) Obiectivul Concedentului este C1 - sediu societate și hală de producție (identificată prin nr. cadastral 31090-C1, înscris în C.F. nr. 31090-C1).

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

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

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

### **III. TERMENUL**

#### **Art. 2.**

(1) Prezentul contract este valabil de la data încheierii până la data de 01 aprilie 2055.

(2) Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

### **IV. REDEVENȚA**

#### **Art. 3.**

(1) Redevența este de 21.713,77 lei, plătită anual, ceea ce reprezintă prețul de 7,67 lei/mp/an.

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

(3) Pentru perioada folosinței terenului, cuprinsă între data dobândirii imobilului (conform Contract de vânzare autentificat sub nr. 764/29.05.2024) și data încheierii contractului de concesiune, concesionarul datorează o sumă egală cu redevența aferentă perioadei menționate mai sus, în conformitate cu prevederile Codului Civil.

### **V. PLATA REDEVENȚEI**

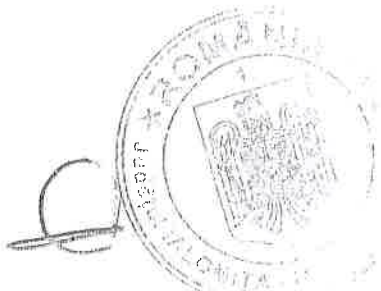
#### **Art. 4.**

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

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

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

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



A handwritten signature in black ink.

## **VI. DREPTURILE PĂRȚILOR**

### **Art. 5. - Drepturile concesionarului**

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

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

### **Art. 6. - Drepturile concedentului**

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

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

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

## **VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

### **Art. 7. - Obligațiile concesionarului**

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

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

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

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

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

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

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

### **Art. 8. - Obligațiile concedentului**

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

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

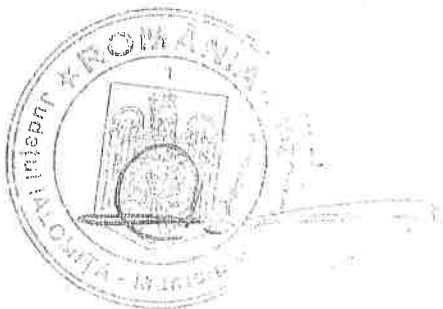
(3) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

## **VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

### **Art. 9.**

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

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;



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

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

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

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

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

g) în caz de forță majoră.

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

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

b) bunuri proprii vor fi preluate de către CONCESIONAR.

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

### **Art. 10.**

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

## **X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

### **Art. 11.**

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

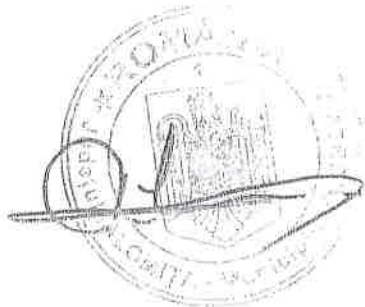
(2) Prezentul contract constituie titlu executoriu prin voința părților.

## **XI. LITIGII**

### **Art. 12.**

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

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



## **XII. DEFINIȚII**

### **Art. 13.**

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

(2) În sensul prezentului contract, „Forța Majoră” va însemna orice împrejurare de fapt, imprevizibilă și insurmontabilă, precum și cauzele unor astfel de împrejurări, care determină în mod obiectiv imposibilitatea oricărei părți să continue obligațiile sale contractuale. Asemenea împrejurări includ, dar nu se limitează la: fenomene naturale, blocaje, revoluții, 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 deplin drept la expirarea unei perioade de 30 de zile de la data primirii comunicării, fără altă somație sau punere în întârziere și fără intervenția vreunei instanțe judecătorești dacă partea notificată nu își îndeplinește obligațiile în termenul menționat, cu plata unei despăgubiri.

## **XIII. CLAUZA DE CONFIDENȚIALITATE**

### **Art. 14.**

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

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



#### **XIV. DISPOZIȚII FINALE**

(1) La încheierea prezentului contract de concesiune încetează efectele contractului de concesiune nr. 2927/10.01.2018 încheiat cu S.C. „DARINA” S.R.L.

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

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



**CONCEDENT,  
MUNICIPIUL SLOBOZIA**

**PRIMAR  
SOARE DRAGOȘ**

Director D.J.A.P.L.  
jr. Condrea Violeta

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

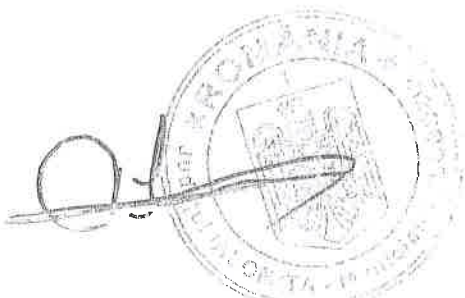
Șef B.U.A.T.,  
Radu Florin-Cristian

Întocmit,  
cons. Grecu Lidia

|                                                                        |         |         |
|------------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SLOBOZIA                                         |         |         |
| AVIZ PENTRU CONTROL<br>FINANCIAR PREVENTIV PROPRIU<br>NR. SIGILIU - 2- |         |         |
| SEMNĂTURA<br>ANUL 2024                                                 | LUNA 06 | ZIUA 27 |

**CONCESIONAR,**

**CRĂCIUN GHEORGHE-PAULICĂ**



# DUPLICAT CONTRACT DE VÂNZARE

Între:

-**Societatea DARINA S.R.L.**, cu sediul în mun.Slobozia, str.Răzoare nr.4, bl.12, sc.A, et.2, ap.7, jud. Ialomița, înmatriculată în Registrul Comerțului sub nr. J21/474/2005, având cod unic de înregistrare 17962859, *reprezentată legal prin unic asociat și unic administrator MOISE FĂNEL* cetățean român, domiciliat în mun.Slobozia, str.Răzoare nr.4, bl.12, sc.A, et.2, ap.7, jud.Ialomița, CNP 1690424212991, conform certificatului constatator nr. 6433/29.05.2024, emis de Oficiul Național al Registrului Comerțului, în calitate de **vânzător**, pe de o parte, și

-**CRĂCIUN GHEORGHE-PAULICĂ**, cetățean român, domiciliat în mun. Slobozia, str. Rahova nr. 2, bl. 39B, sc. A, ap. 3, jud. Ialomița, CNP 1681116213004, căsătorit cu Crăciun Ioana, în calitate de **cumpărător**, pe de altă parte, a intervenit prezentul contract de vânzare în următoarele condiții:

Subscrisa, societatea DARINA S.R.L., prin reprezentantul meu legal, vând lui Crăciun Gheorghe-Paulică, dreptul de proprietate asupra construcției C1- cu destinația de construcție industrială și edilitară, situată în intravilanul mun.Slobozia, str.Orion nr.1, jud. Ialomița, identificată prin nr. cadastral 31090-C1, intabulată în C.F. nr. 31090-C1 a localității Slobozia, în suprafață construită la sol de 319 m.p., *construcție amplasată pe un teren concesionat cu categoria de folosință curți-construcții în suprafață de 2.831 (două mii opt sute treizeci și unu) m.p., care face parte din domeniul privat al mun.Slobozia (conform mențiunilor din cartea funciară) identificat prin nr. cadastral 31090, intabulat în C.F. nr. 31090 a localității Slobozia*, având ca laturi și vecinătăți : la N pe o latură de 33,95 m.l.-strada Orion, pe o latură de 2,64 m.l.-domeniul privat al mun.Slobozia, la S pe o latură de 18,59 m.l.-imobil identificat prin nr. cadastral 962/12 și pe o latură de 15,11 m.l.-imobil identificat prin nr. cadastral 962/10 și pe o latură de 2,63 m.l.-domeniul privat al mun.Slobozia, la E pe o latură de 22,46 m.l.-Töroc Carol, pe o latură de 18,12 m.l.-societatea Vlase Impex S.R.L., pe laturile de 21,04 m.l. și 1,63 m.l.-domeniul privat al mun.Slobozia și pe o latură de 21,60 m.l.-imobil identificat prin nr. cadastral 971, la V pe o latură de 86,02 m.l.-domeniul privat al mun.Slobozia (lot 6).

Prin certificatul de nomenclatură stradală și adresă nr.1190/21.11.2023 eliberat de Primăria mun.Slobozia se atestă că imobilul este situat la adresa de mai sus, formalitățile de notare în cartea funciară urmând a fi îndeplinite concomitent cu intabularea prezentului contract.

Am dobândit construcția de mai sus prin adjudecare, în urma executării silite imobiliare împotriva debitorilor Petrache Otto și Petrache Frusina-Adina, pentru stingerea creanțelor fiscale restante specificate în titlurile executorii nr.8521/15.06.2011, nr.61504/28.11.2013 și nr.50529/15.07.2014, emise de municipiul Slobozia, conform procesului-verbal de licitație pentru bunuri imobile sau pentru ansamblu de bunuri încheiat și înregistrat la Primăria mun.Slobozia sub nr.35246/06.04.2015 și procesului-verbal de adjudecare pentru bunuri imobile sau pentru ansamblu de bunuri încheiat și înregistrat la Primăria mun.Slobozia sub nr.36523/16.04.2015, încheiat în conformitate cu prevederile art.166 alin.1 din Ordonanța Guvernului nr.92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, fiind încheiat procesul-verbal de predare-primire înregistrat sub nr.38571/29.04.2015 de Primăria mun.Slobozia. În ceea ce privește terenul aferent acesta a fost concesionat în baza contractului de concesiune nr. 2927/10.01.2018 încheiat cu municipiul Slobozia.

Debitorii, Petrache Otto și Petrache Frusina-Adina, au dobândit construcția prin cumpărare de la societatea MAREDO S.R.L., cu contractul de vânzare-cumpărare autentificat sub nr.1474/21.04.2010 de Notarul Public Păun Mariana, act din care rezultă că aceasta din urmă a edificat-o în baza certificatului de urbanism nr. 9594/15.02.2006, a acordului unic nr. 1551/17.10.2006 și a autorizației de construire nr. 6229/17.10.2006, acte emise de Primarul mun. Slobozia, lucrările fiind finalizate conform procesului-verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 869/25.02.2010, iar terenul aferent a fost concesionat în baza contractului de concesiune nr. 1886/22.03.2006 încheiat cu Consiliul local Slobozia, modificat prin actul adițional nr. 1/06.04.2010.

Prețul vânzării stabilit de noi, părțile contractante este de 209.071,43 lei (două sute nouă mii șaptezeci și unu lei și patruzeci și trei bani), la care se adaugă T.V.A. de 39.723,57 lei (treizeci și nouă mii șapte sute douăzeci și trei lei și cincizeci și șapte bani), conform facturii nr.17/29.05.2024, sume achitate integral de cumpărător astăzi, data autentificării prezentului contract, prin virament bancar din contul său nr.RO85 RZBR 0000 0600 0620 3177 în contul vânzătorului nr. RO76 RZBR 0000 0600 0705 2574, ambele deschise la Raiffeisen Bank S.A., cu ordinul de plată electronică din data de 29.05.2024, astfel cum rezultă și din extrasul de cont al vânzătorului generat la data de 29.05.2024 de această instituție de credit, prezenta mențiune având valoarea unei chitanțe liberatorii pentru executarea obligației de plată.

Noi, părțile, am luat la cunoștință de dispozițiile art. 1665 Cod civil în sensul că vânzarea este anulabilă atunci când prețul este fictiv (când a fost stabilit fără intenția de a fi plătit) sau când este derizoriu (când prețul este într-atât de disproportionat față de valoarea bunului încât este evident că nu s-a dorit să se consimtă la o vânzare), însă prețul a fost plătit efectiv, este cel negociat de noi, părțile contractante și reflectă valoarea de piață a imobilului.

Subscrise, societatea DARINA S.R.L., prin reprezentant legal, 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, declar că nu am creditori care să fie fraudăți prin înstrăinarea bunului de mai sus, nu mă aflu în niciunul dintre cazurile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde, sunt singurul proprietar al bunului de mai sus, că acesta nu a fost înstrăinat, nu este grevat de sarcini, servituți și urmări de nicio natură, că nu este clasat ca monument istoric, ansamblu sau sit arheologic, nu a fost scos din circuitul civil în temeiul vreunui act normativ de trecere în proprietatea statului, nu face obiectul unor cereri de retrocedare în baza 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, conform extrasului de carte funciară emis de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slobozia în baza cererii nr. 58225/21.05.2024, *fiind notat în partea a III-a a cărții funciare nr.31090 dreptul de concesiune asupra terenului aferent construcției în favoarea vânzătorului.*

Subscrise, societatea DARINA S.R.L., prin reprezentant legal, garantez pe cumpărător atât împotriva evicțiunii care l-ar împiedica total sau parțial în stăpânirea netulburată a bunului vândut, conform art. 1695 Cod civil, cât și pentru viciile ascunse ale imobilului, care fac bunul vândut impropriu întrebuințării la care este destinat sau care îi micșorează în asemenea măsură întrebuințarea sau valoarea încât, dacă le-ar fi cunoscut, cumpărătorul nu ar fi cumpărat sau ar fi dat un preț mai mic, conform art. 1707 Cod civil (este ascuns acel viciu care, la data predării, nu putea fi descoperit, fără asistență de specialitate, de către un cumpărător prudent și diligent).

Transmiterea dreptului de proprietate asupra imobilului de mai sus operează pe data autentificării prezentului contract, când are loc și predarea/preluarea imobilului, adică punerea lui la dispoziția cumpărătorului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, eu, cumpărătorul, îndeplinindu-mi obligația de a verifica starea în care se află bunul imobil în momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care vânzătorul are obligația să le remedieze de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

Ca o consecință a transmiterii dreptului de proprietate asupra construcției, se transmite cumpărătorului dreptul de concesiune asupra terenului aferent, urmând a încheia astfel cu Primăria mun.Slobozia -ca proprietar al terenului- un act juridic cu titlu oneros care să reglementeze acest drept.

Impozitele și taxele, de orice natură, asupra imobilului de mai sus sunt în sarcina vânzătorului până la data de 31 decembrie 2024, fiind achitate conform certificatului de atestare fiscală nr. 2024-62624/21.05.2024 emis de Primăria mun.Slobozia, iar începând cu data de 1 ianuarie 2025 obligația de plată a lor trece în sarcina cumpărătorului.



Totodată, subscrisa, societatea DARINA S.R.L., prin reprezentant legal, declară că este achitată contravaloarea datoriilor pentru serviciile de utilități ( adresa nr.55872196 din data de 21.05.2024 emisă de PPC Energie S.A. care atestă că nu există facturi la furnizarea energiei electrice neachitate în sold, adeverința nr.4175/22.05.2024 eliberată de URBAN S.A., adeverința nr.472/21.05.2024 eliberată de societatea ADI ECOO 2009 S.R.L. din care rezultă lipsa debitelor la serviciul de salubritate). Din adresa nr. 6189820996/27.05.2024 emisă de Engie Romania S.A. rezultă că nu a fost încheiat contract de furnizare a gazului natural.

Noi, părțile, declarăm că am fost informate de către notarul public cu privire la dispozițiile Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, cu modificările și completările ulterioare, sens în care vânzătorul pune la dispoziția cumpărătorului certificatul de performanță energetică a clădirilor înregistrat în registrul auditorului energetic Niculescu Claudiu sub nr. 2637/23.05.2024 din care rezultă că imobilul este încadrat în clasa de performanță energetică „B”, cumpărătorul având obligația de a depune la organul fiscal competent o copie de pe acest certificat la data înregistrării contractului de vânzare.

Subsemnatul, Crăciun Gheorghe-Paulică, înțeleg să cumpăr de la societatea DARINA S.R.L., prin reprezentant legal, imobilul mai sus arătat, la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut mă declar de acord.

Subsemnatul, Crăciun Gheorghe-Paulică, precizez că sunt căsătorit cu Crăciun Ioana, CNP 2710127296727 sub regimul comunității legale reglementat de art. 339 Cod civil care prevede că bunul astăzi dobândit este bun comun în devălmășie cu soția mea.

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 dobânditorul are 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 imobil începând cu data de 1 ianuarie a anului următor (dobândirii).

Cheltuielile de autentificare a prezentului contract (onorariu+TVA) și cele de intabulare sunt suportate de cumpărător.

Noi, părțile contractante, declarăm că a fost îndeplinită obligația înstrăinătorului de a transmite către dobânditor toate înscrisurile pe care le deține și care pot avea consecințe asupra drepturilor și obligațiilor privitoare la proprietatea care a fost înstrăinată.

Am luat cunoștință de prevederile Legii nr. 70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar și pentru modificarea și completarea O.U.G. nr. 193/2002 privind introducerea sistemelor moderne de plată.

Subscrisa, societatea DARINA S.R.L., prin reprezentant legal, mă declar în mod expres de acord cu intabularea dreptului de proprietate al cumpărătorului în cartea funciară a imobilului ce formează obiectul prezentului înscris.

Lucrările de publicitate imobiliară se vor îndeplini de notarul public, potrivit dispozițiilor Legii nr. 7/1996.

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 și listat la 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.

*Vânzător,*  
societatea **DARINA S.R.L.** ,  
*prin reprezentant legal,*  
**MOISE FĂNEL**,

*Cumpărător,*  
**CRĂCIUN GHEORGHE-PAULICĂ**,

**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. 764**

Anul **2024** luna mai ziua **29**

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

-**MOISE FĂNEL** cetățean român, domiciliat în mun.Slobozia, str.Răzoare nr.4, bl.12, sc.A, et.2, ap.7, jud.Ialomița, CNP 1690424212991, identificat prin C.I seria SZ nr.596927 eliberată la data de 24.09.2021 de SPCLEP Slobozia, *în calitate de reprezentant legal (administrator) al societății DARINA S.R.L.*, cu sediul în mun.Slobozia, str.Răzoare nr.4, bl.12, sc.A, et.2, ap.7, jud. Ialomița, înmatriculată în Registrul Comerțului sub nr. J21/474/2005, având cod unic de înregistrare 17962859, conform certificatului constatator nr. 6433/29.05.2024, emis de Oficiul Național al Registrului Comerțului,

-**CRĂCIUN GHEORGHE-PAULICĂ**, cetățean român, domiciliat în mun. Slobozia, str. Rahova nr. 2, bl. 39B, sc. A, ap. 3, jud. Ialomița, CNP 1681116213004, identificat prin C.I seria SZ nr.471997 eliberată la data de 31.01.2017 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 509 (314+120+75)lei cu chitanța nr. **201.798** /29.05.2024.

S-a încasat onorariul în sumă de 3000 lei și T.V.A. de 570 lei cu bon fiscal nr. **08** /29.05.2024, din care suma de 15 lei și TVA de 2,85 lei reprezintă taxa verificare în RNNRM.

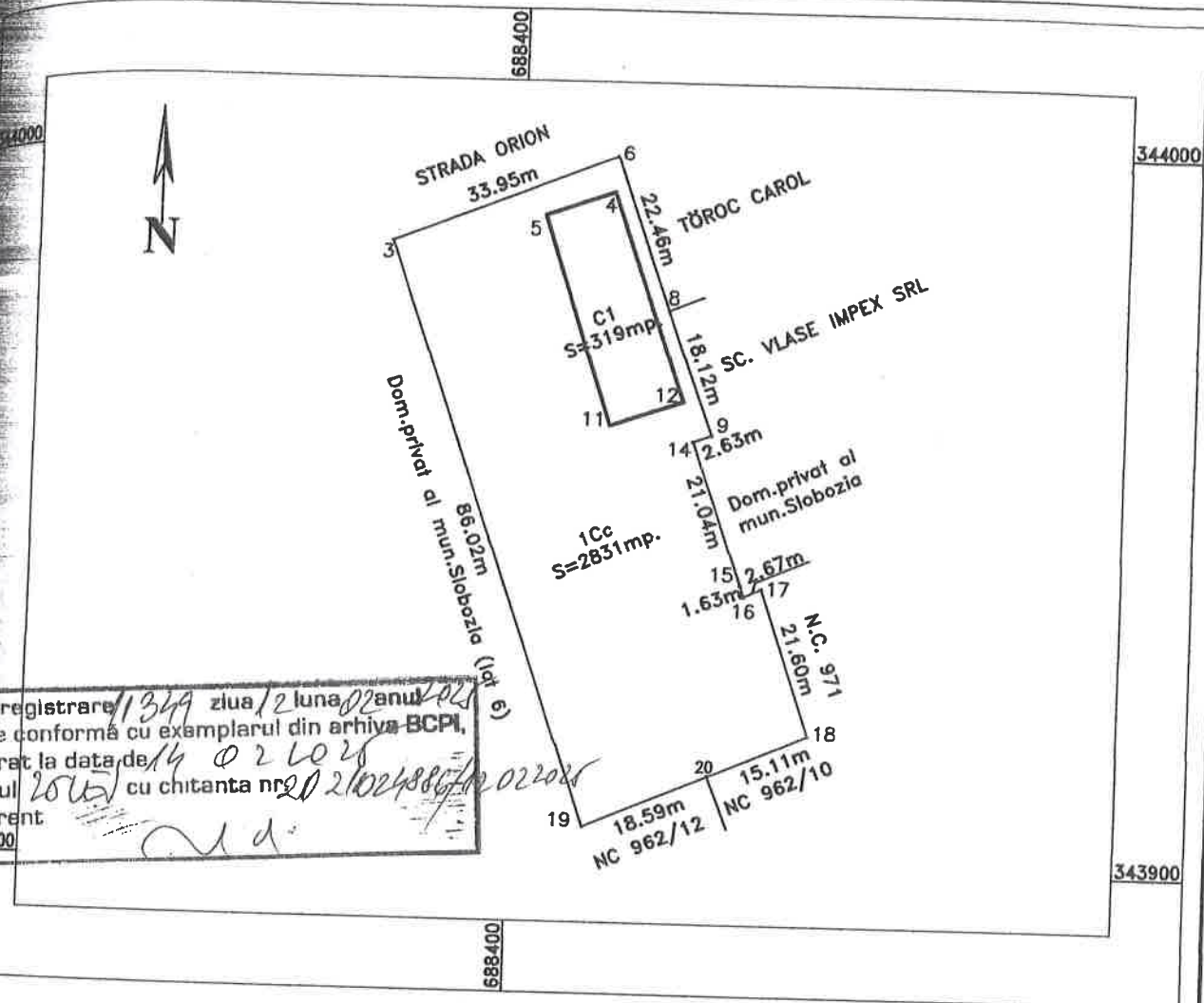
**NOTAR PUBLIC,**  
**PĂUN MARIANA**  
L.S.

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





|                      |                          |                                                       |
|----------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------|
| Nr. cadastral        | Suprafata masurata (mp.) | Adresa imobilului                                     |
| 31090                | 2831                     | Intravilan : mun.Slobozia , Str.Orion , nr.16 , lot 5 |
| Partea Funciara (n.) | UAT                      | Slobozia                                              |



Inregistrare 11349 ziua 12 luna 02 anul 2025  
 copie conforma cu exemplarul din arhiva BCPI,  
 liberat la data de 14 02 2025  
 ariful 2025 cu chitanta nr 20210248867/2022025  
 referent 343900

A. Date referitoare la teren

| Nr. parcela | Categoria de folosinta | Suprafata [mp] | Valoarea de impozitare [lei] | Mentiuni         |
|-------------|------------------------|----------------|------------------------------|------------------|
| 1           | Cc                     | 2831           |                              | Teren imprejmuit |
| Total       |                        | 2831           |                              |                  |

B. Date referitoare la constructii

| Cod constr. | Suprafata construita la sol [mp] | Valoarea de impozitare [lei] | Mentiuni                                   |
|-------------|----------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------|
| C1          | 319                              | 80819                        | Suprafata construita desfasurata = 319 mp. |
| Total       | 319                              | 80819                        |                                            |

INVENTAR DE COORDONATE  
 "Sistem de Proiectie Stereografica 1970"

| Nr. Pct. | X [m]      | Y [m]      |
|----------|------------|------------|
| 3        | 343986.623 | 688381.551 |
| 6        | 343998.776 | 688413.254 |
| 8        | 343977.628 | 688420.821 |
| 9        | 343960.600 | 688427.010 |
| 14       | 343959.651 | 688424.561 |
| 15       | 343939.801 | 688431.551 |
| 16       | 343938.273 | 688432.111 |
| 17       | 343939.400 | 688434.530 |
| 18       | 343918.999 | 688441.637 |
| 20       | 343913.029 | 688427.754 |
| 19       | 343905.687 | 688410.680 |

Executant:  
 SANDU VASILE



Data: 02.04.2010

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date.

Receptionat:

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA IACOVITA  
 Nume si prenume - ION JENICA  
 Functia - INSPECTOR

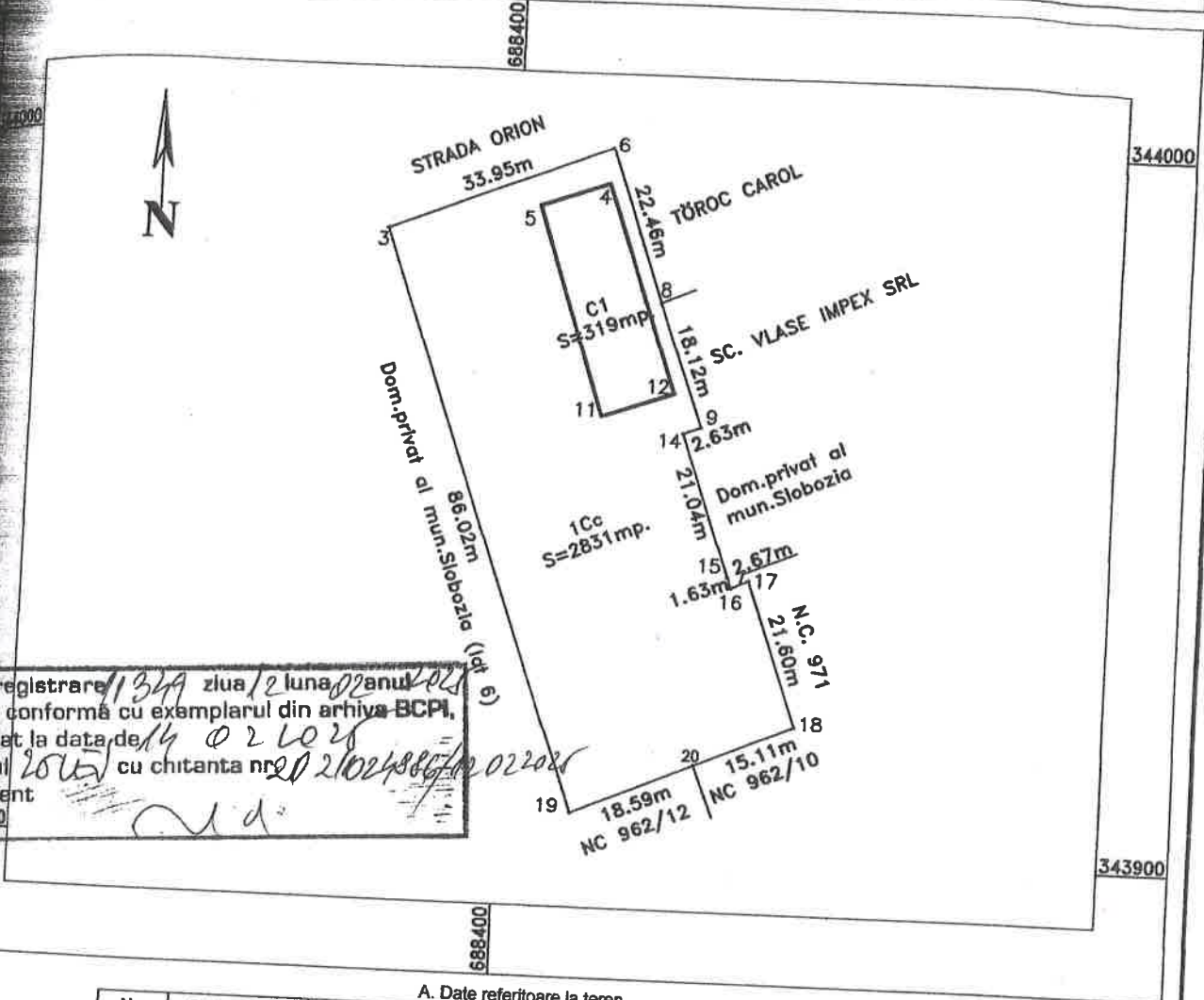
Suprafata masurata = 2831 mp  
 Suprafata din acte = 2831 mp

08 APR 2010



# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

|                   |                          |                                                       |
|-------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------|
| Nr. cadastral     | Suprafata masurata (mp.) | Adresa imobilului                                     |
| 1090              | 2831                     | Intravilan : mun.Slobozia , Str.Orion , nr.16 , lot 5 |
| Acta Funciara nr. | UAT                      | Slobozia                                              |



Inregistrare 1349 ziua 12 luna 02 anul 2010  
 conform cu exemplarul din arhiva BCPI.  
 liberat la data de 14 02 2010  
 ariful 2065 cu chitanta nr 2021024886/022010  
 referent

| A. Date referitoare la teren |                        |                |                              |        |
|------------------------------|------------------------|----------------|------------------------------|--------|
| Nr. parcela                  | Categoria de folosinta | Suprafata [mp] | Valoarea de impozitare [lei] | Mentii |
| 1                            | Cc                     | 2831           |                              |        |
| Total                        |                        |                |                              | 2831   |

| B. Date referitoare la constructii |                                  |                              |        |     |
|------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|--------|-----|
| Cod constr.                        | Suprafata construita la sol [mp] | Valoarea de impozitare [lei] | Mentii |     |
| C1                                 | 319                              | 80819                        |        |     |
| Total                              |                                  |                              |        | 319 |

| INVENTAR DE COORDONATE<br>"Sistem de Proiectie Stereografica 1970" |            |            |
|--------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Nr. Pct.                                                           | X [m]      | Y [m]      |
| 3                                                                  | 343986.623 | 688381.551 |
| 6                                                                  | 343998.776 | 688413.254 |
| 8                                                                  | 343977.628 | 688420.821 |
| 9                                                                  | 343960.600 | 688427.010 |
| 14                                                                 | 343959.651 | 688424.561 |
| 15                                                                 | 343939.801 | 688431.551 |
| 16                                                                 | 343938.273 | 688432.111 |
| 17                                                                 | 343939.400 | 688434.530 |
| 18                                                                 | 343918.999 | 688441.637 |
| 20                                                                 | 343913.029 | 688427.754 |
| 19                                                                 | 343905.687 | 688410.680 |

|                                                                                  |                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Executant:<br>SANDU VASILE                                                       |                                                                                                                |
| Data: 02.04.2010                                                                 |                                                                                                                |
| Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date. |                                                                                                                |
| Receptionat:                                                                     | Oficiul de CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA IAJOMITIA<br>Nume si prenume - ION JENICA<br>Functia - INSPECTOR |

08 APR 2010



NR SOLICITARE 11342/12.02.2025

4.152





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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 31090 Slobozia

|            |       |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 11273 |
| Ziua       | 11    |
| Luna       | 02    |
| Anul       | 2025  |

Cod verificare

100186139755



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Slobozia, Str ORION, Nr. 1, Jud. Ialomita

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe                      |
|---------|------------------------------|-----------------|---------------------------------------------|
| A1      | 31090                        | 2.831           | Constructia C1 inregistrata in CF 31090-C1; |

### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                  | Referințe |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>14120 / 07/04/2010</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                  |           |
| Act Administrativ nr. 63, din 18/04/2003 emis de CONSILIUL LOCAL SLOBOZIA (act administrativ nr. 5184/02-04-2010 emis de CONSILIUL LOCAL SLOBOZIA; act administrativ nr. 1886/22-03-2006 emis de CONSILIUL LOCAL SLOBOZIA; act administrativ nr. 1/06-04-2010 emis de CONSILIUL LOCAL SLOBOZIA; act administrativ nr. 9594/15-02-2006 emis de CONSILIUL LOCAL SLOBOZIA; act administrativ nr. 6229/17-10-2006 emis de CONSILIUL LOCAL SLOBOZIA; act administrativ nr. 869/25-02-2010 emis de CONSILIUL LOCAL SLOBOZIA; act administrativ nr. 10049/26-03-2010 emis de CONSILIUL LOCAL SLOBOZIA;); |                                                                                                  |           |
| B1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Intabulare, drept de PROPRIETATEprivata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1<br>1) UAT SLOBOZIA | A1        |

### C. Partea III. SARCINI

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini                               |                                                                                                        | Referințe |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>62710 / 30/05/2024</b>                                                                                                        |                                                                                                        |           |
| Act Notarial nr. 764, din 29/05/2024 emis de Paun Mariana; Act Administrativ nr. 1190, din 21/11/2023 emis de Primaria Slobozia; |                                                                                                        |           |
| C4                                                                                                                               | Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobandit prin Lege<br>1) CRĂCIUN GHEORGHE-PAULICĂ<br>2) CRĂCIUN IOANA | A1        |

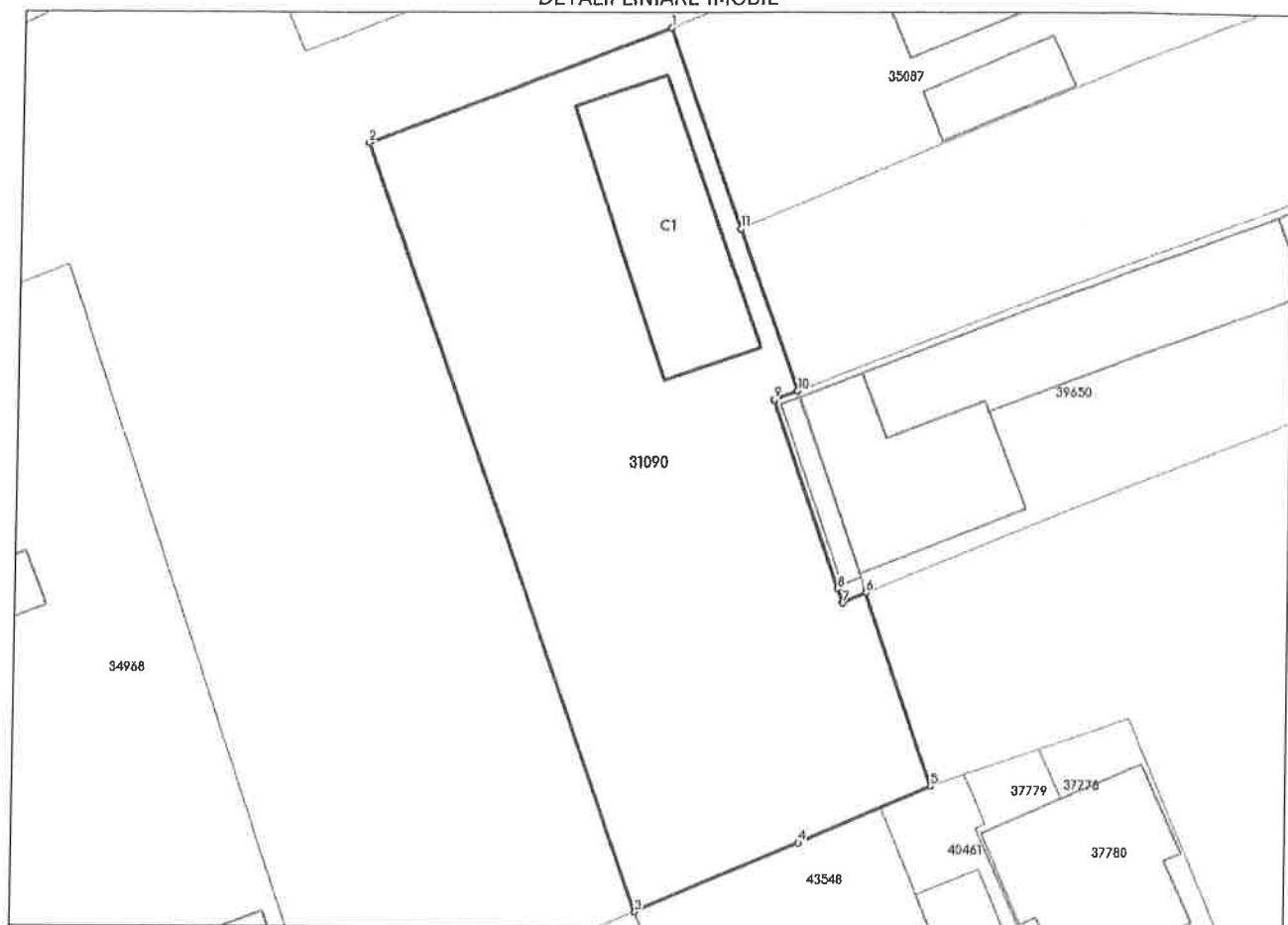


## Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 31090        | 2.831           |                        |

\* 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          | 2.831          | -     | -       | -        |                        |

## Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment<br>(m) |
|---------------|---------------|------------------------|
| 1             | 2             | 33.953                 |
| 2             | 3             | 86.018                 |
| 3             | 4             | 18.586                 |
| 4             | 5             | 15.112                 |
| 5             | 6             | 21.603                 |
| 6             | 7             | 2.669                  |



| Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>(** (m) |
|------------------|------------------|----------------------------|
| 7                | 8                | 1.627                      |
| 8                | 9                | 21.045                     |
| 9                | 10               | 2.626                      |
| 10               | 11               | 18.118                     |
| 11               | 1                | 22.461                     |

\*\* 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](http://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,

11/02/2025, 15:09



ROMÂNIA

JUDEȚUL IALOMIȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SLOBOZIA

PRIMAR

## CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 9594 din 15 februarie 2006

Urmare cererii adresate de S.C. MAREDO SRL, cu  
sediul/sediul în jud. Ialomița, municipiul/oras/comună Slobozia,  
nr. .... bl. 40, sc. 4, et. 2, ap. 8, înregistrată la  
312/13.02.2006.

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, șoseaua Nordului.  
sau identificat prin:

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

#### I. REGIMUL JURIDIC

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

#### II. REGIMUL ECONOMIC

destinația actuală: zonă mixtă grupând în lungul principalelor străzi activități și în  
compacte activități comerciale, servicii de diverse categorii, ateliere de mică

folosință actuală: zonă mixtă grupând în lungul principalelor străzi activități și în  
compacte activități comerciale, servicii de diverse categorii, ateliere de mică

- se află în zona C de impozitare.

CONFORM CU  
ORIGINALUL



### 3. REGIMUL TEHNIC

- teren :- scurgerea apelor pluviale se face către stradă; panta terenului în interiorul lotului coborâ spre stradă sub un unghi de minim 2%; supraînălțarea terenului în interiorul lotului poate fi de maxim 20 cm. la limita dinspre stradă, față de cota finită a drumului și se va realiza numai cu pământ rezultat din fundațiile construcțiilor; se va asigura, în mod obligatoriu, în fiecare incintă, un acces carosabil de minim 3,00 m lățime, dintr-o cale de circulație pe care să permită intrarea mijloacelor de intervenție în caz de incendiu; se vor asigura parcare în interiorul parcelelor;
  - obiectiv :- amplasarea spațiilor se va face având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Slobozia;
  - regim de aliniere va fi de minim 3,50 m. față de limita terenului dinspre Nordului și distanțele impuse prin Codul Civil față de celelalte limite; cota parterului va fi ridicată cu minim 0,50 m., cel puțin, peste cota finită a trotuarului străzii adiacente;
  - materialele ce se admit pentru finisajele exterioare sunt: tencuială, cărămidă apăsătoare, piatră, placaje din piatră naturală sau artificială;
  - acoperirea construcției se va realiza cu șarpantă peste toată clădirea și/sau parterul; pe acoperiș se admit maxim 4 ferestre tip tabacheră și/sau maxim o lucarnă; acoperișul admite acoperiș sub formă conică; numărul maxim admis de ape ale acoperișului este de 4; unghiul șarpantei va fi maxim 30°; se permite construirea unei mansarde parțiale sau totale; învelitoare se va executa obligatoriu din țiglă;
  - 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 tablă; este interzis acoperirea construcției cu azbociment;
  - regim de înălțime : minim parter, max P+4E;
  - construcția va fi racordată la toate tipurile de rețele tehnico-edilitare existente în zonă și va avea prevăzută posibilitatea de racordare la viitoarele rețele tehnico-edilitare; cheltuielile ocazionate de racorduri la rețelele tehnico-edilitare, intră exclusiv în sarcina beneficiarului;
  - gardul spre stradă va avea partea inferioară opacă până la înălțimea de 0,40 m. (pentru protejarea trotuarelor de pământul adus din precipitații) și o parte transparentă până la înălțimea totală de 1,20 m.; gardurile între proprietăți vor avea înălțimea minimă de 1,60 m. și vor păstra pe porțiunea dintre limite la stradă și alinierea clădirilor înălțimea minimă de 1,20 m. (înălțimea gardului de la stradă).
  - P.O.T. maxim 70%; C.U.T. = 0.9;
  - 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.
  - construcțiile se vor amplasa cu respectarea prevederilor Codului Civil și 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: licitație, sediu sau reprezentanță firmă și alte activități nepoluante.

### 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.
- c) Fișele tehnice necesare emiterii Acordului Unic;
  - c1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructură:
    - ☒ alimentare cu apă
    - ☒ alimentare cu energie electrică
    - ☒ gaze naturale
    - ☐ salubritate
    - ☐ canalizare
    - ☐ alimentare cu energie termică
    - ☒ telefonizare

CONFORM CU  
ORIGINALUL



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

CONFORM CU  
ORIGINALUL

PRIMAR  
ing. Ionescu Gabriela

SECRETAR  
Cons. Jr. Simona Dumitru



447X of 22 of

TH / XQ din 2-2 2006

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA  
CERTIFICATULUI DE URBANISM

CONFORM CU  
ORIGINALUL



ROMÂNIA

JUDEȚUL IALOMIȚA

MUNICIPIUL SLOBOZIA

PRIMAR

## ACORD UNIC

Nr. 1551 din 17 Octombrie 2006

Urmare a cererii adresate de S.C. „MAREDO” S.R.L. cu sediul în județul Ialomița, municipiul Slobozia, str. Mihai Eminescu, bloc 40, scara A, ap.

Văzînd documentația depusă și avizele favorabile din FIȘELE TEHNICE anexate, se emite:

## ACORD UNIC

cu următoarele condiții: .....

lucrările: construire sediu societate și hală de producție

în județul Ialomița, municipiul Slobozia, strada Nordului, lot 5.

identificat prin:

prezentului ACORD UNIC se poate emite autorizația de construire.

MAR,

scu Gabi

ARHITECT ȘEF,

Ing. Brânză Sorin

CONFORM CU  
ORIGINALUL



ROMÂNIA

JUDEȚUL IALOMIȚA

MUNICIPIUL SLOBOZIA

PRIMAR

# AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 6229 din 17 Octombrie 2006

Urmare a cererii adresate de de S.C. „MAREDO” S.R.L. cu sediul în județul Ialomița, municipiul Slobozia, str. Mihai Eminescu, bloc 40, scara A, ap. 8, înregistrată la 26245/04.08.2006.

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

## AUTORIZEAZĂ

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE : CONSTRUIRE SEDIU SOCIETATE ȘI  
FABRICAȚIE DE PRODUCȚIE

pe terenul - teren și/sau construcții - situat în județul Ialomița municipiul Slobozia, strada Nordului, lot 5.

este identificat prin:

Carte funciară/Fișa bunului imobil sau nr. cadastral:

În valoare de 72.000,00 lei.

CONFORM CU  
ORIGINALUL

*[Signature]*

În baza proiectului pentru autorizarea lucrărilor de construire (P.A.C.) nr. 1006 elaborat de ing. Costache Gheorghe, cu sediul în municipiul Slobozia, în condițiile:



CUPRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC  
URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. DOCUMENTAȚIA TEHNICĂ PAC/PAD - VIZATĂ SPRE NESCHIMBARE ÎMPREUNĂ CU AVIZELE ȘI ACORDURILE OBTINUTE, FAC PARTE INTEGRALĂ PREZENTA AUTORIZAȚIE.

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

B. TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZAȚIEI este de 2 luni, 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 formei anexate autorizației la autoritatea administrației publice locale emitentă a autorizației.
2. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formei anexate autorizației la Inspectoratul de Stat în Construcții, împreună cu dovada achitării taxei legale de 0,1 % din valoarea lucrărilor autorizate.
3. Să păstreze pe șantier - în perfectă stare - autorizația de construire și documentația tehnică anexată, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe tot parcursul executării lucrărilor.
4. În cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadrame de goluri, fundații, pietre cioplite sau osămințe, inventar monetar, ceramic etc.) să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și Direcția județeană de Cultură, Culte, și Patrimoniu Cultural Național.
5. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, protecția mediului, potrivit normelor generale și locale.
6. Să transporte la \_\_\_\_\_ materialele rezultate din demolări care se pot recupera sau valorifica, rămase în urma excăvării lucrărilor de construcții.
7. Să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de \_\_\_\_\_ zile de la data finalizării 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 ce-i revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției.
12. Toate construcțiile proprietate particulară se declară, în vederea impunerii taxelor și contribuțiilor financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor complete, în termen de 15 zile de la data la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

PRIMAR,

L.S.

Ing. Ionașcu Gabi

SECRETAR

Simona Dumitrache

CONFORM CU  
ORIGINALUL



### 3. REGIMUL TEHNIC

- teren :- scurgerea apelor pluviale se face către stradă; panta terenului în interiorul coborâ spre stradă sub un unghi de minim 2%; supraînălțarea terenului în interior poate fi de maxim 20 cm. la limita dinspre stradă, față de cota finită a drumului și 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 care să permită intrarea mijloacelor de intervenție în caz de incendiu; se vor asigura interiorul parcelilor;
  - obiectiv :- amplasarea spațiilor se va face având în vedere prevederile Planului General al municipiului Slobozia;
  - regim de aliniere va fi de minim 3,50 m. față de limita terenului dinspre Nordului și distanțele impuse prin Codul Civil față de celelalte limite; cota parterului va fi ridicată cu minim 0,50 m., cel puțin, peste cota finită a trotuarului adiacente;
  - materialele ce se admit pentru finisajele exterioare sunt: tencuială, cărămidă, piatră, placaje din piatră naturală sau artificială;
  - acoperirea construcției se va realiza cu șarpantă peste toată clădirea și/sau terasă; pe acoperiș se admit maxim 4 ferestre tip tabacheră și/sau maxim o lucană; admite acoperiș sub formă conică; numărul maxim admis de ape ale acoperișului unghiul șarpantei va fi maxim 30°; se permite construirea unei mansarde parțiale; învelitoare se va executa obligatoriu din țiglă;
  - intrările trebuie făcute în planul fațadei sau retrase din planul fațadei cu 1,50 m.; ele pot fi acoperite cu o copertină ieșită în afară maxim 1,20 m; învelitoare execută din țiglă sau tablă; este interzis acoperirea construcției cu azbociment;
  - regim de înălțime : minim parter, max P+4E;
  - construcția va fi racordată la toate tipurile de rețele tehnico-edilitare existente și va avea prevăzută posibilitatea de racordare la viitoare rețele tehnico-edilitare; cheltuielile ocazionate de racorduri la rețelele tehnico-edilitate, intră exclusiv în beneficiarul;
  - gardul spre stradă va avea partea inferioară opacă până la înălțimea de 0,40 m. (protejarea trotuarelor de pământul adus din precipitații) și o parte transparentă până la înălțimea totală de 1,20 m.; gardurile între proprietăți vor avea înălțimea minimă de 1,20 m. și vor păstra pe porțiunea dintre limita la stradă și alinierea clădirilor înălțimea de 1,20 m. (înălțimea gardului de la stradă).
  - P.O.T. maxim 70%; C.U.T. = 0.9;
  - documentația pentru emiterea autorizației de construire va fi întocmită și semnată 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.
  - construcțiile se vor amplasa cu respectarea prevederilor Codului Civil și executată în conformitate cu prevederile Legii 10/1995 și cu autorizația de construire de autoritatea locală;
- Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:
- sediu sau reprezentanță firmă și alte activități nepoluante.

### 4. CEREREA DE ADMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUCȚIE ȘI DEȘFÎNȚARE VA FI ÎNSOTITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) Titlul asupra imobilului (copie legalizată);
- b) Proiectul de autorizare a executării lucrărilor de construcții;
- ☒ P.A.C. ☐ P.A.D.
- c) Fișele tehnice necesare emiterii Acordului Unic;
- d) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructură:

CONFORM CU  
ORIGINALUL

- ☒ alimentare cu apă
- ☒ alimentare cu energie electrică
- ☒ gaze naturale
- ☐ salubritate
- ☐ altele

- ☐ canalizare
- ☐ alimentare cu energie termică
- ☒ telefonizare
- ☐ transport urban



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 solicitanți

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

|       |       |
|-------|-------|
| _____ | _____ |
| _____ | _____ |
| _____ | _____ |
| _____ | _____ |

d2. Alte avize/acorduri:

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

|       |       |
|-------|-------|
| _____ | _____ |
| _____ | _____ |
| _____ | _____ |

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

CONFORM CU  
ORIGINALUL



SECRETAR  
Cons. Jr. Simona Dănilă



191  
Taxa pentru autorizare, în valoare de 720,00 a fost achitată conform chitanța nr. .... din .....2006.

Autorizația a fost transmisă solicitantului direct/prin poștă la data de ....., însoțită de un exemplar din documentația tehnică împreună cu planșele 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/DESFÎNȚARE

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

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

PRIMAR,

Ing. Ionașcu Gabi

SECRETAR,

Simona Dumitrache

ARHITECT ȘEF,

Ing. Brînză Sorin

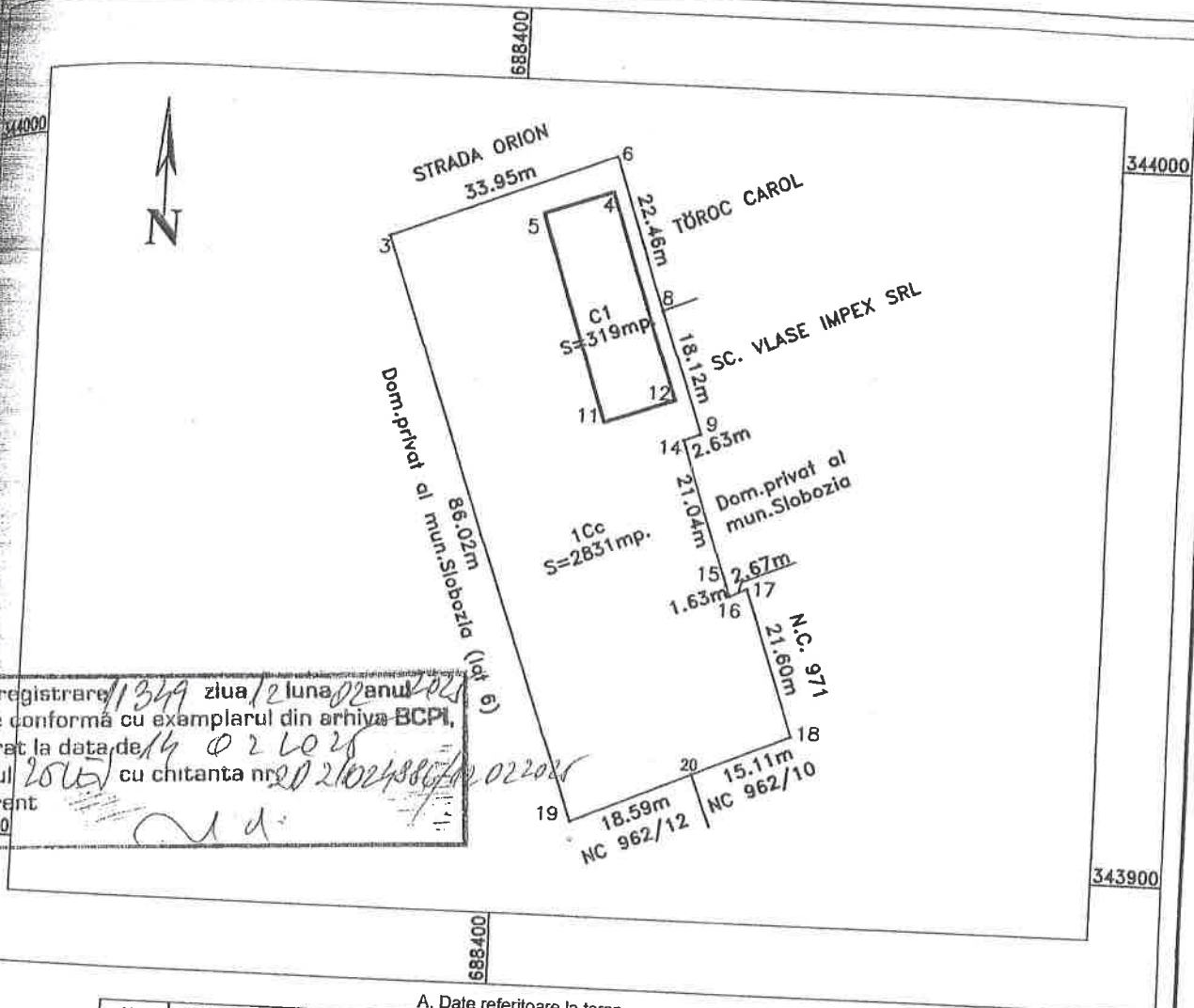
Data prelungirii valabilității 200.  
Achitat taxa de ..... lei conform chitanței nr. .... din ..... 200.  
Transmisă solicitantului la data de ..... 200, direct/prin poștă.

CONFORM CU  
ORIGINALUL





|                               |                                  |                                                                            |
|-------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Nr. cadastral<br><b>31090</b> | Suprafata masurata (mp.)<br>2831 | Adresa imobilului<br>Intravilan : mun.Slobozia , Str.Orion , nr.16 , lot 5 |
| Cartea Funciara nr.           | UAT<br>Slobozia                  |                                                                            |



Inregistrare 1349 ziua 12 luna 02 anul 2010  
 copie conforma cu exemplarul din arhiva BCPI,  
 liberat la data de 14 02 2010  
 ariful 2010 cu chitanta nr 20210248807/202025  
 referent 343900

A. Date referitoare la teren

| Nr. parcela | Categoria de folosinta | Suprafata [mp] | Valoarea de impozitare [lei] | Mentii           |
|-------------|------------------------|----------------|------------------------------|------------------|
| 1           | Cc                     | 2831           |                              |                  |
| Total       |                        | 2831           |                              | Teren imprejmuit |

B. Date referitoare la constructii

| Cod constr. | Suprafata construita la sol [mp] | Valoarea de impozitare [lei] | Mentii                                     |
|-------------|----------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------|
| C1          | 319                              | 80819                        |                                            |
| Total       | 319                              | 80819                        | Suprafata construita desfasurata = 319 mp. |

INVENTAR DE COORDONATE  
 "Sistem de Proiectie Stereografica 1970"

| Nr. Pct. | X [m]      | Y [m]      |
|----------|------------|------------|
| 3        | 343986.623 | 688381.551 |
| 6        | 343998.776 | 688413.254 |
| 8        | 343977.628 | 688420.821 |
| 9        | 343960.600 | 688427.010 |
| 14       | 343959.651 | 688424.561 |
| 15       | 343939.801 | 688431.551 |
| 16       | 343938.273 | 688432.111 |
| 17       | 343939.400 | 688434.530 |
| 18       | 343918.999 | 688441.637 |
| 20       | 343913.029 | 688427.754 |
| 19       | 343905.687 | 688410.680 |

Executant:  
 SANDU VASILE



Data: 02.04.2010

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date.

Receptionat: Nume si prenume - ION JENICA  
 Functia - INSPECTOR

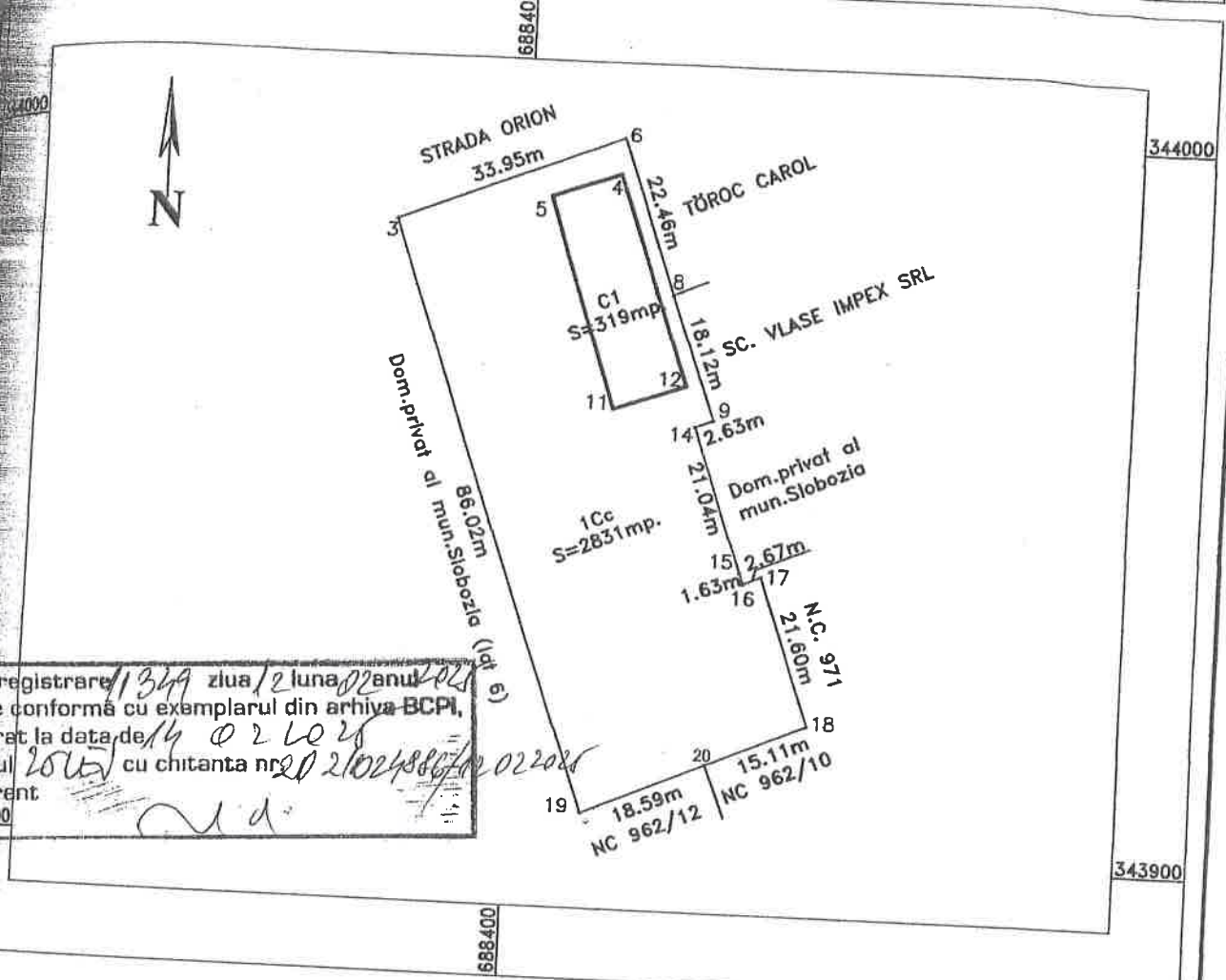
08 APR 2010



# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

ARIEVA. 4000

|                     |                          |                                                       |
|---------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------|
| Nr. cadastral       | Suprafata masurata (mp.) | Adresa imobilului                                     |
| 31090               | 2831                     | Intravilan : mun.Slobozia , Str.Orion , nr.16 , lot 5 |
| Cartea Funciara nr. | UAT                      | Slobozia                                              |



Inregistrare 1349 ziua 12 luna 02 anul 2010  
 copie conformă cu exemplarul din arhiva BCPI,  
 eliberat la data de 14 02 2010  
 arhivul 2010 cu chitanța nr. 2021024887/02.02.2010  
 referent  
 33900

## A. Date referitoare la teren

| Nr. parcela | Categoria de folosinta | Suprafata [mp] | Valoarea de impozitare [lei] | Mentiuni         |
|-------------|------------------------|----------------|------------------------------|------------------|
| 1           | Cc                     | 2831           |                              |                  |
| Total       |                        | 2831           |                              | Teren imprejmuit |

## B. Date referitoare la constructii

| Cod constr. | Suprafata construita la sol [mp] | Valoarea de impozitare [lei] | Mentiuni                                   |
|-------------|----------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------|
| C1          | 319                              | 80819                        |                                            |
| Total       | 319                              | 80819                        | Suprafata construita desfasurata = 319 mp. |

## INVENTAR DE COORDONATE "Sistem de Proiectie Stereografica 1970"

| Nr. Pct. | X [m]      | Y [m]      |
|----------|------------|------------|
| 3        | 343986.623 | 688381.551 |
| 6        | 343998.776 | 688413.254 |
| 8        | 343977.628 | 688420.821 |
| 9        | 343960.600 | 688427.010 |
| 14       | 343959.651 | 688424.561 |
| 15       | 343939.801 | 688431.551 |
| 16       | 343938.273 | 688432.111 |
| 17       | 343939.400 | 688434.530 |
| 18       | 343918.999 | 688441.637 |
| 20       | 343913.029 | 688427.754 |
| 19       | 343905.687 | 688410.680 |

Executant:  
 SANDU VASILE



Data: 02.04.2010

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date.

Receptionat:

NUME SI PRENUME - ION JENICA  
 FUNCTIA - INSPECTOR

Suprafata masurata = 2831 mp  
 Suprafata din acte = 2831 mp

08.04.2010







**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 31090 Slobozia

|            |       |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 11273 |
| Ziua       | 11    |
| Luna       | 02    |
| Anul       | 2025  |

Cod verificare  
100186139755



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Intravilan

**Adresa:** Loc. Slobozia, Str ORION, Nr. 1, Jud. Ialomita

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe                  |
|---------|------------------------------|-----------------|-----------------------------------------|
| A1      | 31090                        | 2.831           | Constructia C1 inscrisa in CF 31090-C1; |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                  | Referințe |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>14120 / 07/04/2010</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                  |           |
| Act Administrativ nr. 63, din 18/04/2003 emis de CONSILIUL LOCAL SLOBOZIA (act administrativ nr. 5184/02-04-2010 emis de CONSILIUL LOCAL SLOBOZIA; act administrativ nr. 1886/22-03-2006 emis de CONSILIUL LOCAL SLOBOZIA; act administrativ nr. 1/06-04-2010 emis de CONSILIUL LOCAL SLOBOZIA; act administrativ nr. 9594/15-02-2006 emis de CONSILIUL LOCAL SLOBOZIA; act administrativ nr. 6229/17-10-2006 emis de CONSILIUL LOCAL SLOBOZIA; act administrativ nr. 869/25-02-2010 emis de CONSILIUL LOCAL SLOBOZIA; act administrativ nr. 10049/26-03-2010 emis de CONSILIUL LOCAL SLOBOZIA;); |                                                                                                  |           |
| B1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Intabulare, drept de PROPRIETATEprivata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1<br>1) UAT SLOBOZIA | A1        |

**C. Partea III. SĂRCINI**

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini                               |                                                                                                        | Referințe |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>62710 / 30/05/2024</b>                                                                                                        |                                                                                                        |           |
| Act Notarial nr. 764, din 29/05/2024 emis de Paun Mariana; Act Administrativ nr. 1190, din 21/11/2023 emis de Primaria Slobozia; |                                                                                                        |           |
| C4                                                                                                                               | Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobandit prin Lege<br>1) CRĂCIUN GHEORGHE-PAULICĂ<br>2) CRĂCIUN IOANA | A1        |



## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 31090        | 2.831           |                        |

\* 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          | 2.831          | -     | -       | -        |                        |

## Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (** (m) |
|---------------|---------------|-------------------------|
| 1             | 2             | 33.953                  |
| 2             | 3             | 86.018                  |
| 3             | 4             | 18.586                  |
| 4             | 5             | 15.112                  |
| 5             | 6             | 21.603                  |
| 6             | 7             | 2.669                   |



| Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>(** (m)) |
|------------------|------------------|-----------------------------|
| 7                | 8                | 1.627                       |
| 8                | 9                | 21.045                      |
| 9                | 10               | 2.626                       |
| 10               | 11               | 18.118                      |
| 11               | 1                | 22.461                      |

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

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

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

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://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,

11/02/2025, 15:09



ROUMANIE

ROMÂNIA

ROM

9114



CARTE  
D'IDENTITE

CARTE DE IDENTITATE

SERIA SZ NR 471997

CARD

CNP 1681116213004

Z6960

Nume/Nom/Last name

CRACIUN

Prenume/Prenom/First name

GHEORGHE-PAULICA

Cetățenie/Nationalite/Nationality

Română / ROU

Loc naștere/Lieu de naissance/Place of birth

Jud.IL Mun.Slobozia

Domiciliu/Adresse/Address

Jud.IL Mun.Slobozia

Str.Rahova nr.2 bl.39B sc.A ap.3

Emisă de/Delivree par/Issued by  
SPCLEP Slobozia

Valabilitate/Validite/Validity  
31.01.17-16.11.2027

Sex/Sexe/Sex

M

428  IL

IDROUCRACIUN<<GHEORGHE<PAULICA<<<<<<

SZ471997<OROU6811163M271116212130043



ROUMANIE ROMANIA RO/9114

RO/ 9114

### CARTE DE IDENTITATE

IDENTITY  
CARD

SERIA SZ NR 555239

CNP 2710127296727

09E6L

Numé/Nom/Last name

CRĂCIUN

Prenume/Prenom/First name

IOANA

Cetățenie/Nationalitate/Nationality

Română / ROU

Loc născere/Lieu de naissance/Place of birth

Jud.PH Com.Chiojdeanca

Domiciliu/Adresse/Address

Jud.IL Mun.Slobozia

Bd.24 Ianuarie 1859 nr.11

Emisă de/Delivree par/Issued by

SPCLEP Slobozia

Valabilitate/Validite/Validity

29.01.20-27.01.2030

428  IL[illegible]

SZ555239<6R0U7101272F300127122967273





**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 CRACIUN GHEORGHE PAULICA nr. 20262 din data de 18.02.2025 cu domiciliul in STR. RAHOVA NR. 2 BL. 39B SC. A AP. 3, SLOBOZIA Jud IALOMITA legitimata prin CI serie SZ numar 471997 CNP/CUI 1681116213004, avand calitatea de proprietar/coproprietar/mandatar 1) /executor 2) /mostenitor 3) si a verificarilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autoritatilor adminstratiei publice locale la nr. de rol nominal unic 10534564 se atesta urmatoarele:

figureaza in evidentele fiscale cu urmatoarele bunuri 3):

CRACIUN GHEORGHE PAULICA STR. RAHOVA NR. 2 BL. 39B SC. A AP. 3, SLOBOZIA Jud IALOMITA

| tip                           | Declaratie                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Chirie loc parcare            | (105394/04.11.2024) (01.01.2025/31.12.2027)                                                                                                                                                                                                                                     |
| CLADIRE                       | Data dob.: 07.05.2002 BD. MATEI BASARAB NR. 87 BL. MB13 SC. D ET. P Constructie1: Val. cf. raport: 131875.00, An evaluare: 2023 Nerezidential -corp principal: Supr. constr. 79.56 m.p. din beton sau cadre din beton armat An constr.: 1988, Zona: A, Certificat energetic NU; |
| CLADIRE                       | Data dob.: 08.02.2006 AL. COSMINULUI NR. 2 Constructie1: Val. cf. raport: 46425.00, An evaluare: 2023 Nerezidential -corp principal: Supr. constr. 69.73 m.p. din beton sau cadre din beton armat An constr.: 1980, Zona: A, Certificat energetic NU;                           |
| CLADIRE                       | Data dob.: 16.01.2013 BD. MATEI BASARAB NR. 87 BL. MB13 ET. P Constructie1: Val. cf. raport: 277418.00, An evaluare: 2023 Nerezidential -corp principal: Supr. constr. 167.27 m.p. din beton sau cadre din beton armat An constr.: 1988, Zona: A, Certificat energetic NU;      |
| CONCESIONARE LEI              | (1938/31.05.2006) (01.01.2007/01.02.2052) AL. COSMINULUI NR. 2                                                                                                                                                                                                                  |
| CONCESIONARE LEI              | (2036/17.10.2006) (01.01.2007/01.02.2052) AL. COSMINULUI NR. 2                                                                                                                                                                                                                  |
| MIJLOC TRANSPORT              | FORD TRANSIT (motor: 8G82772 sasiu: WF0XXXBDFX8G82772)                                                                                                                                                                                                                          |
| MIJLOC TRANSPORT              | FORD TRANSIT (motor: BM88347 sasiu: WF0FXXTTFFBM88347)                                                                                                                                                                                                                          |
| MIJLOC TRANSPORT              | MERCEDES BENZ (motor: 31655685 sasiu: WDB9066312S797019)                                                                                                                                                                                                                        |
| TEREN INTRAVILAN              | Categorie: Terenuri cu constructii, Suprafata: 12.40 mp; BD. MATEI BASARAB NR. 87 BL. MB13 SC. D ET. P                                                                                                                                                                          |
| TEREN INTRAVILAN              | Categorie: Terenuri cu constructii, Suprafata: 28.38 mp; BD. MATEI BASARAB NR. 87 BL. MB13 ET. P                                                                                                                                                                                |
| TEREN INTRAVILAN IN FOLOSINTA | Categorie: Terenuri cu constructii, Suprafata: 11.83 mp; AL. COSMINULUI NR. 2                                                                                                                                                                                                   |
| TEREN INTRAVILAN IN FOLOSINTA | Categorie: Terenuri cu constructii, Suprafata: 57.90 mp; AL. COSMINULUI NR. 2                                                                                                                                                                                                   |
| TEREN INTRAVILAN IN FOLOSINTA | Categorie: Terenuri cu constructii, Suprafata: 11.50 mp; STR. RAHOVA NR. 2 BL. 39B                                                                                                                                                                                              |

CRACIUN GHEORGHE PAULICA/IOANA STR. RAHOVA NR. 2 BL. 39B SC. A AP. 3, SLOBOZIA Jud IALOMITA

| tip                | Declaratie                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Chirie loc parcare | (107975/07.11.2024) (25.12.2024/24.12.2027)                                                                                                                                                                                                                              |
| CLADIRE            | Data dob.: 07.12.2020 BD. MATEI BASARAB NR. 87 BL. MB13 SC. D ET. 1 AP. 4 Constructie1: Rezidential -corp principal: Supr. constr. 83.40 m.p. din beton sau cadre din beton armat, Val. imp. 257575.90 lei, An constr.: 1988, Zona: A, Certificat energetic NU;          |
| CLADIRE            | Data dob.: 10.09.1997 STR. MIHAI EMINESCU BL. 39 SC. B AP. 3 Constructie1: Rezidential -corp principal: Supr. constr. 107.97 m.p. din beton sau cadre din beton armat, Val. imp. 333452.69 lei, An constr.: 1993, Zona: A, Certificat energetic NU;                      |
| CLADIRE            | Data dob.: 11.06.2019 BD. MATEI BASARAB BL. MB12 SC. D ET. P Constructie1: Val. cf. raport: 183376.00, An evaluare: 2023 Nerezidential -corp principal: Supr. constr. 82.00 m.p. din beton sau cadre din beton armat An constr.: 1987, Zona: A, Certificat energetic NU; |
| CLADIRE            | Data dob.: 19.10.2017 BD. 24 IANUARIE 1859 NR. 11 Constructie1: Rezidential -corp principal p+m: Supr. constr. 188.00 m.p. din beton sau cadre din beton armat, Val. imp. 617091.20 lei, An constr.: 2013, Zona: C, Certificat energetic NU;                             |
|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                          |



|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CLADIRE                       | Data dob.: 22.02.2023 BD. MATEI BASARAB NR. 14 BL. B4(PECO) SC. B AP. 3 Constructie1. Val. cf. raport: 983860.00, An evaluare: 2023 Nerezidential -75% loc. subsol/mansarda: Supr. constr. 103.23 m.p. din beton sau cadre din beton armat An constr.: 1997, Zona: A, Certificat energetic NU;<br>Constructie1: Val. cf. raport:983860.00, An evaluare: 2023 Nerezidential -corp principal: Supr. constr. 313.16 m.p. din beton sau cadre din beton armat An constr.: 1997, Zona: A, Certificat energetic NU; |
| CLADIRE                       | Data dob.: 22.09.2004 BD. MATEI BASARAB NR. 87 BL. MB13 SC. C ET. P Constructie1: Val. cf. raport: 287546.00, An evaluare: 2023 Nerezidential -corp principal: Supr. constr. 189.97 m.p. din beton sau cadre din beton armat An constr.: 1988, Zona: A, Certificat energetic NU;                                                                                                                                                                                                                              |
| CLADIRE                       | Data dob.: 29.05.2024 STR. ORION NR. 1, Suprafata construita la sol: 319.00 Constructie1: Val. cf. raport: 248794.57, An evaluare: 2024 Nerezidential -corp principal: Supr. constr. 319.00 m.p. din beton sau cadre din beton armat An constr.: 2006, Zona: A, Certificat energetic NU;                                                                                                                                                                                                                      |
| CONCESIONARE LEI              | (2929/18.01.2018) (19.10.2017/29.12.2065) BD. 24 IANUARIE 1859 NR. 11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| CONCESIONARE LEI              | (3348/03.05.2023) (22.02.2023/02.05.2072) BD. MATEI BASARAB NR. 14 BL. B4 SC. B ET. P                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| CONCESIONARE LEI              | (3401/26.06.2024) (29.05.2024/01.04.2055) STR. ORION NR. 1 BL. lot_5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| TEREN EXTRAVILAN              | Categorie: Arabil, Suprafata: 80000 mp; extravilan Nr Cadastral 1009/1/2/3 Nr Tarla 864 Nr Parcela 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| TEREN EXTRAVILAN              | Categorie: Terenuri cu constructii, Suprafata: 51531 mp; Extravilan Nr Cf 31122;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| TEREN INTRAVILAN              | Categorie: Terenuri cu constructii, Suprafata: 15.38 mp; BD. MATEI BASARAB BL. MB12 SC. D ET. P                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| TEREN INTRAVILAN              | Categorie: Terenuri cu constructii, Suprafata: 17.11 mp; BD. MATEI BASARAB NR. 87 BL. MB13 SC. C ET. P                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| TEREN INTRAVILAN              | Categorie: Terenuri cu constructii, Suprafata: 20 mp; BD. MATEI BASARAB NR. 87 BL. MB13 SC. D ET. 1 AP. 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| TEREN INTRAVILAN              | Categorie: Terenuri cu constructii, Suprafata: 20 mp; STR. MIHAI EMINESCU NR. 5 BL. 39 SC. B AP. 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| TEREN INTRAVILAN              | Categorie: Arabil, Suprafata: 508 mp; STR. VIILOR NR. 88 Nr Cadastral 32368                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| TEREN INTRAVILAN IN FOLOSINTA | Categorie: Terenuri cu constructii, Suprafata: 145.07 mp; BD. MATEI BASARAB NR. 14 BL. B4(PECO) SC. B AP. 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| TEREN INTRAVILAN IN FOLOSINTA | Categorie: Terenuri cu constructii, Suprafata: 2831 mp; STR. ORION NR. 1 Nr Cf 31090; ;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| TEREN INTRAVILAN IN FOLOSINTA | Categorie: Terenuri cu constructii, Suprafata: 300 mp; BD. 24 IANUARIE 1859 NR. 11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| TEREN INTRAVILAN IN FOLOSINTA | Categorie: Terenuri cu constructii, Suprafata: 11.50 mp; STR. RAHOVA NR. 2 BL. 39B                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

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

**CRACIUN GHEORGHE PAULICA/IOANA STR. RAHOVA NR. 2 BL. 39B SC. A AP. 3, SLOBOZIA Jud IALOMITA**

| Nr. | Denumirea creantei bugetare | Curent      | Ramasita    | Majorari / Penalitati | Total       |
|-----|-----------------------------|-------------|-------------|-----------------------|-------------|
| 1   | Chirie loc parcare          | 0.00        | 2.00        | 0.00                  | 0.00        |
|     | <b>TOTAL :</b>              | <b>0.00</b> | <b>2.00</b> | <b>0.00</b>           | <b>2.00</b> |

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 TEREN**

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

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

Director executiv  
Ec. Virginia Adam  
prenume, nume si stampila



Intocmit azi la data **18.02.2025**

**Manea Petrica**  
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 contractuală, obligatiile legale ale operatorului, interesul public sau exercitarea autoritatii oficiale cu care este investit operatorul. Drepturile persoanelor vizate sunt: dreptul de informare si acces la datele personale prelucrate, dreptul la rectificare si ştergere a acestor date, dreptul la restrictionarea prelucrării, dreptul la opozitie impotriva prelucrării datelor sau de a face obiectul unei decizii bazate pe prelucrarea automata a datelor cu caracter personal.

1) Spre exemplu notarul public conform delegarii date de catre contribuabili.

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

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

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

5) 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 semnaturile si stampila organului fiscal local. Anexa este valabila insotita doar de certificat.

6) Debitel inregistrate pana la data decesului vor completa pasivul masei succesorale. Debitel 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. 31090-C1 Slobozia

|            |       |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 14852 |
| Ziua       | 20    |
| Luna       | 02    |
| Anul       | 2025  |

Cod verificare  
100186461637



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**Construcții**

| Crt | Nr cadastral<br>Nr. topografic | Adresa                                         | Observații / Referințe                       |
|-----|--------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| A1  | 31090-C1                       | Loc. Slobozia, Str ORION, Nr. 1, Jud. Ialomita | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:319 mp; |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                            |                                                                                                                                                                  | Referințe |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>62710 / 30/05/2024</b>                                                                                                        |                                                                                                                                                                  |           |
| Act Notarial nr. 764, din 29/05/2024 emis de Paun Mariana; Act Administrativ nr. 1190, din 21/11/2023 emis de Primaria Slobozia; |                                                                                                                                                                  |           |
| B5                                                                                                                               | Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1<br>1) CRĂCIUN GHEORGHE-PAULICĂ, casatorit cu<br>2) CRĂCIUN IOANA, bun comun | A1        |

**C. Partea III. SARCINI .**

| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| NU SUNT                                                                                          |           |



**date referitoare la construcții**

| Crt | Număr    | Destinație construcție               | Supraf. (mp) | Situație juridică     | Observații / Referințe       |
|-----|----------|--------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------------|
| A1  | 31090-C1 | construcții industriale și edilitare | 319          | Cu acte în CF propriu | S. construita la sol:319 mp; |

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

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpl.ro/verificare](http://www.ancpl.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,**

20/02/2025, 11:28

MARTIN  
DANIELLA LOREDANA  
REFERENT



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 31090 Slobozia

|            |       |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 14852 |
| Ziua       | 20    |
| Luna       | 02    |
| Anul       | 2025  |

Cod verificare  
100186461637



**TEREN** Intravilan

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**Adresa:** Loc. Slobozia, Str ORION, Nr. 1, Jud. Ialomita

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe                  |
|---------|------------------------------|-----------------|-----------------------------------------|
| A1      | 31090                        | 2.831           | Construcția C1 înscrisă în CF 31090-C1; |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                               |  | Referințe |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|--|-----------|
| <b>14120 / 07/04/2010</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                               |  |           |
| Act Administrativ nr. 63, din 18/04/2003 emis de CONSILIUL LOCAL SLOBOZIA (act administrativ nr. 5184/02-04-2010 emis de CONSILIUL LOCAL SLOBOZIA; act administrativ nr. 1886/22-03-2006 emis de CONSILIUL LOCAL SLOBOZIA; act administrativ nr. 1/06-04-2010 emis de CONSILIUL LOCAL SLOBOZIA; act administrativ nr. 9594/15-02-2006 emis de CONSILIUL LOCAL SLOBOZIA; act administrativ nr. 6229/17-10-2006 emis de CONSILIUL LOCAL SLOBOZIA; act administrativ nr. 869/25-02-2010 emis de CONSILIUL LOCAL SLOBOZIA; act administrativ nr. 10049/26-03-2010 emis de CONSILIUL LOCAL SLOBOZIA;); |                                                                               |  |           |
| B1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Intabulare, drept de PROPRIETATEprivată, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 |  | A1        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 1) UAT SLOBOZIA                                                               |  |           |

**C. Partea III. SARCINI**

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini                               |                                                     |  | Referințe |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--|-----------|
| <b>62710 / 30/05/2024</b>                                                                                                        |                                                     |  |           |
| Act Notarial nr. 764, din 29/05/2024 emis de Paun Mariana; Act Administrativ nr. 1190, din 21/11/2023 emis de Primaria Slobozia; |                                                     |  |           |
| C4                                                                                                                               | Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobândit prin Lege |  | A1        |
|                                                                                                                                  | 1) CRĂCIUN GHEORGHE-PAULICĂ                         |  |           |
|                                                                                                                                  | 2) CRĂCIUN IOANA                                    |  |           |



Carte Funciară Nr. 31090 Comuna/Oraș/Municipiu: Slobozia  
Anexa Nr. 1 La Partea I

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| 31090        | 2.831           |                        |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



## Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | curti constructii   | DA          | 2.831          | -     | -       | -        |                        |

## Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 33.953              |
| 2             | 3             | 86.018              |
| 3             | 4             | 18.586              |
| 4             | 5             | 15.112              |
| 5             | 6             | 21.603              |
| 6             | 7             | 2.669               |



Carte Funciară Nr. 31090 Comuna/Oraș/Municipiu: S

| Punct<br>nceput | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>(m) |
|-----------------|------------------|------------------------|
| 7               | 8                | 1.627                  |
| 8               | 9                | 21.045                 |
| 9               | 10               | 2.626                  |
| 10              | 11               | 18.118                 |
| 11              | 1                | 22.461                 |

\*\* 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.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

| Nr.<br>Crt | Nr. cerere | Data cerere | Termen<br>eliberare | Obiect cerere                                       |
|------------|------------|-------------|---------------------|-----------------------------------------------------|
| 1          | 11342      | 12-02-2025  | 17-02-2025          | Furnizare date de cadastru, geodezie si cartografie |

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](http://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,  
20/02/2025, 11:28

MARTIN  
DANIELA LOREDANA  
REFERENT





## 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. 17 PS din 07.04.2025

# RAPORT DE EVALUARE

## - TEREN INTRAVILAN -

situat in Loc. Slobozia, Str. Orion nr. 1 (nr. 16, lot 5), Jud.  
Ialomita, in suprafata masurata de 2.831 mp, inscris in cartea  
funciara nr. 31090 cu nr. cadastral 31090

**Proprietatea: UAT SLOBOZIA**

Aprilie 2025

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

## SCRISOARE DE OPINIE

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

Obiectul evaluării îl constituie evaluarea bunului imobil – teren intravilan în suprafața de **2.831 mp din măsuratori**, situat în Loc. Slobozia, Str. Orion nr. 1 (nr. 16, lot 5), Jud. Ialomița, înscris în cartea funciara nr. 31090 cu nr. cadastral 31090, 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:

**175.520 Euro, echivalentul a 873.560 Lei (62 Euro/mp)**

Valabil pentru data de referință a evaluării 07.04.2025

### Note:

- La data inspecției pe teren se afla 1 clădire – depozit cu structură metalică, ce nu face obiectul prezentei evaluări, aflată în proprietatea concesionarului terenului – Craciun Gheorghe Paulica și Craciun Ioana.

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

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

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

Cu stima,

**SC PROFESSIONAL EVAL & CONSULT SRL**

Administrator Harsescu Alexandru

Digitally signed  
by HARSESCU  
SORIN-  
ALEXANDRU  
Date: 2025.04.07  
12:53:20 +03'00'

**Evaluator Autorizat EBM, EPI - Membru Accreditat ANEVAR**

Harsescu Nicoleta



## DECLARATIE DE CONFORMITATE

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

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

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

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

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

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

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

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

**SC PROFESSIONAL EVAL & CONSULT SRL**

Administrator Harsescu Alexandru

**Evaluator Autorizat EBM, EPI - Membru Acreditat ANEVAR**

Harsescu Nicoleta



## **CAPITOLUL 1. Termenii de referinta ai evaluarii**

### **1.1. Identificarea bunului imobil – obiectul evaluarii**

Raportul de evaluare se refera la bunul imobil – teren intravilan in suprafata de **2.831 mp din masuratori**, situat in Loc. Slobozia, Str. Orion nr. 1 (nr. 16, lot 5), Jud. Ialomita, inscris in cartea funciara nr. 31090, cu nr cadastral 31090, 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 vanzarii.

### **1.3 Utilizarea evaluarii**

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

### **1.4 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate. Premisele evaluarii**

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

### **1.5 Data inspectiei**

Inspekția a fost efectuată pe teren în data de 25.03.2024, 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 07.04.2025, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna Aprilie 2025.

**Data evaluarii este 07.04.2025.**

### **1.7 Moneda raportului.**

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

Cursul de schimb LEU / EUR valabil la data de referinta a evaluării (07.04.2025), și anume 4.9770 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;
- Publicatii privind piața imobiliară;
- Articole din presa;

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

#### **1.10 Ipoteze generale**

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

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

#### **1.10.1 Ipoteze speciale**

- La solicitarea proprietarului, raportul de evaluare se refera doar la teren. Cladirea construita pe acesta nu face obiectul raportului de evaluare.
- Nu a fost pus la dispozitia evaluatorului certificat de urbanism valabil. Valoare estimata in prezentul raport este valabila in ipoteza ca teren este constructibil.

#### **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 confera 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. 11273 din 11.02.2025, imobilul, se afla în proprietatea UAT SLOBOZIA. Dreptul de proprietate asupra bunului este afectat de DREPT DE CONCESIUNE în favoarea CRACIUN GHEORGHE PAULICA și CRACIUN IOANA.

### **2.2 Caracteristicile bunului imobil**

#### **Informații despre amplasament**

Terenul supus evaluării este amplasat în Loc. Slobozia, Str. Orion nr. 1 (nr. 16, lot 5), zona mediana de nord a orașului – Str. Viilor, în vecinătatea cartierului Nordului și ARR Ialomita.

Tipul zonei: Zona mixta comercial-rezidentiala, cu spații comerciale, locuințe, dar și terenuri libere.

Accesul în zonă se realizează prin Str. Viilor sau Sos. Nordului.

Accesul la teren se realizează din Str. Orion

La data inspecției pe teren se afla o clădire, iar terenul era amenajat ca depozit exterior.

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: Da

Altele: Spitalul Județean Ialomita

Amplasarea proprietății este prezentată în anexele prezentului raport.

#### **Utilități:**

La data evaluării utilitățile edilitare (curen, apă, gaz, canalizare, internet) se aflau la limita de proprietate.

#### **Caracteristici juridice:**

Utilizare legală: zona mixta CM

Servituți de trecere: nu este cazul

Restricții de sistematizare: nu este cazul

Alte restricții existente: Conform PUG si RLU

### **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.

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

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

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

#### *Cererea solvabilă*

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

#### *Echilibrul pieței. Previțiuni*

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

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

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

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

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

#### *Oferta există, dar stagnează*

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

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

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

#### *Cererea – oportunități, dar și reticență*

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

Totuși, aceste intenții se lovesc adesea de obstacole legate de regimul juridic al terenurilor, planurile urbanistice neactualizate sau lipsa unor facilități fiscale care ar putea încuraja investițiile. Un alt factor care limitează dezvoltarea este faptul că Slobozia, deși este un centru administrativ important, nu oferă aceeași atractivitate economică precum orașe mai mari din apropiere, cum ar fi Călărași, Brăila sau chiar Fetești, unde prețurile pot fi mai competitive, iar autoritățile locale sunt percepute ca fiind mai deschise către mediul de afaceri.

#### *Investiții publice și direcții de dezvoltare*

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

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

#### *Prețurile – între realism și așteptări nerealiste*

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

#### *Concluzie*

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

## CAPITOLUL 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.

#### **Abordarea prin piață – metoda comparației directe**

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

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

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

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

### 5.2 Abordarea prin piață.

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

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

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt:

##### **a. tehnicile cantitative:**

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

##### **b. tehnicile calitative:**

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

### **ANALIZA COMPARATIVĂ**

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

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

#### ✓ Analiza pe perechi de date

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

#### ✓ Analiza datelor secundare

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

### APLICAȚII

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Valoarea de piață**

**175.520 Euro, echivalentul a 873.560 Lei (62 Euro/mp)**

## CAPITOLUL 6. Reconcilierea valorilor. Concluzii

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

Abordarea prin piață – 175.520 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 (vânzare), este comparația directă din cadrul abordării prin piață. 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 piață*.

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

**175.520 Euro, echivalentul a 873.560 Lei (62 Euro/mp)**

Cu stima,

**Evaluator Autorizat EBM, EPI - Membru Acreditat ANEVAR**

Harsescu Nicoleta



ANEXE:  
Abordarea prin piata

| EVALUAREA TERENULUI - COMPARATIA DIRECTA                                                                                                                                                                                                                                           |                      |                           |                               |                                |                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------|-------------------------------|--------------------------------|------------------------|
| Element de comparatie                                                                                                                                                                                                                                                              | Subiect              | Comparabila A             | Comparabila B                 | Comparabila C                  | Comparabila D          |
| Suprafata (mp)                                                                                                                                                                                                                                                                     | 2831.00 mp           | 1049 mp                   | 3000 mp                       | 703 mp                         | 500 mp                 |
| Pret oferta/vanzare (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                                         |                      | 82 €/mp                   | 50 €/mp                       | 60 €/mp                        | 106 €/mp               |
| ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARI                                                                                                                                                                                                                                                  |                      |                           |                               |                                |                        |
| TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)                                                                                                                                                                                                                                             |                      | oferta                    | oferta                        | oferta                         | oferta                 |
| Marja de negociere din piata specifica (%)                                                                                                                                                                                                                                         | -5%                  | -5%                       | -5%                           | -5%                            | -5%                    |
| Cuquantum ajustare (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                                          |                      | -4.1 €/mp                 | -2.5 €/mp                     | -3.0 €/mp                      | -5.3 €/mp              |
| PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                                  |                      | 78 €/mp                   | 48 €/mp                       | 57 €/mp                        | 101 €/mp               |
| DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS                                                                                                                                                                                                                                                    | Drept absolut        | Drept absolut             | Drept absolut                 | Drept absolut                  | Drept absolut          |
| Cuquantum ajustare (%)                                                                                                                                                                                                                                                             |                      | 0%                        | 0%                            | 0%                             | 0%                     |
| Cuquantum ajustare (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                                          |                      | €/mp                      | €/mp                          | €/mp                           | €/mp                   |
| PRET AJUSTAT (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                                                |                      | 78 €/mp                   | 48 €/mp                       | 57 €/mp                        | 101 €/mp               |
| RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)                                                                                                                                                                                                                                       | Nu sunt              | similar                   | similar                       | similar                        | similar                |
| Cuquantum ajustare (%)                                                                                                                                                                                                                                                             |                      | 0%                        | 0%                            | 0%                             | 0%                     |
| Cuquantum ajustare (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                                          |                      | €/mp                      | €/mp                          | €/mp                           | €/mp                   |
| PRET AJUSTAT (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                                                |                      | 78 €/mp                   | 48 €/mp                       | 57 €/mp                        | 101 €/mp               |
| CONDITII DE FINANTARE                                                                                                                                                                                                                                                              | Numerar              | Numerar                   | Numerar                       | Numerar                        | Numerar                |
| Cuquantum ajustare (%)                                                                                                                                                                                                                                                             |                      | 0%                        | 0%                            | 0%                             | 0%                     |
| Cuquantum ajustare (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                                          |                      | €/mp                      | €/mp                          | €/mp                           | €/mp                   |
| PRET AJUSTAT (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                                                |                      | 78 €/mp                   | 48 €/mp                       | 57 €/mp                        | 101 €/mp               |
| CONDITII DE VANZARE                                                                                                                                                                                                                                                                | Nepartinitoare       | Nepartinitoare            | Nepartinitoare                | Nepartinitoare                 | Nepartinitoare         |
| Cuquantum ajustare (%)                                                                                                                                                                                                                                                             |                      | 0%                        | 0%                            | 0%                             | 0%                     |
| Cuquantum ajustare (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                                          |                      | €/mp                      | €/mp                          | €/mp                           | €/mp                   |
| PRET AJUSTAT (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                                                |                      | 78 €/mp                   | 48 €/mp                       | 57 €/mp                        | 101 €/mp               |
| CONDITII DE PIATA                                                                                                                                                                                                                                                                  | Curente              | Curente                   | Curente                       | Curente                        | Curente                |
| Cuquantum ajustare (%)                                                                                                                                                                                                                                                             |                      | 0%                        | 0%                            | 0%                             | 0%                     |
| Cuquantum ajustare (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                                          |                      | €/mp                      | €/mp                          | €/mp                           | €/mp                   |
| PRET AJUSTAT (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                                                |                      | 78 €/mp                   | 48 €/mp                       | 57 €/mp                        | 101 €/mp               |
| ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII                                                                                                                                                                                                                                                    |                      |                           |                               |                                |                        |
| LOCALIZARE                                                                                                                                                                                                                                                                         | Slobozia - ORION     | Slobozia - Viitor         | Slobozia - Nord, Ionel Perlea | Slobozia - Nord, Ionel Perlea  | Slobozia - Tineretului |
| Comparativ cu subiectul                                                                                                                                                                                                                                                            |                      | locatie similara          | locatie similara              | locatie similara               | locatie mai buna       |
| Cuquantum ajustare (%)                                                                                                                                                                                                                                                             |                      | 0%                        | 0%                            | 0%                             | -25%                   |
| Cuquantum ajustare (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                                          |                      | €/mp                      | €/mp                          | €/mp                           | -25 €/mp               |
| PRET AJUSTAT (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                                                |                      | 78 €/mp                   | 48 €/mp                       | 57 €/mp                        | 76 €/mp                |
| CARACTERISTICI FIZICE                                                                                                                                                                                                                                                              |                      |                           |                               |                                |                        |
| SUPRAFATA (mp)                                                                                                                                                                                                                                                                     | 2831.00 mp           | 1049 mp                   | 3000 mp                       | 703 mp                         | 500 mp                 |
| Cuquantum ajustare (%)                                                                                                                                                                                                                                                             |                      | -5%                       | 0%                            | -10%                           | -10%                   |
| Cuquantum ajustare (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                                          |                      | -4 €/mp                   | €/mp                          | -6 €/mp                        | -8 €/mp                |
| DESTINATIA (utilizarea terenului)                                                                                                                                                                                                                                                  | industrial/comercial | rezidential               | rezidential                   | rezidential                    | mixt                   |
| Cuquantum ajustare (%)                                                                                                                                                                                                                                                             |                      | -5%                       | -5%                           | -5%                            | -10%                   |
| Cuquantum ajustare (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                                          |                      | -4 €/mp                   | -2 €/mp                       | -3 €/mp                        | -8 €/mp                |
| DRUM DE ACCES                                                                                                                                                                                                                                                                      | din drum principal   | din drum principal        | din drum secundar             | din drum secundar              | din drum principal     |
| Cuquantum ajustare (%)                                                                                                                                                                                                                                                             |                      | 0%                        | 10%                           | 10%                            | 0%                     |
| Cuquantum ajustare (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                                          |                      | €/mp                      | 5 €/mp                        | 6 €/mp                         | €/mp                   |
| Coefficienti urbanistici                                                                                                                                                                                                                                                           | conf PUZ zonal       | conf PUZ zonal            | conf PUZ zonal                | conf PUZ zonal                 | conf PUZ zonal         |
| Cuquantum ajustare (%)                                                                                                                                                                                                                                                             |                      | 0%                        | 0%                            | 0%                             | 0%                     |
| Cuquantum ajustare (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                                          |                      | €/mp                      | €/mp                          | €/mp                           | €/mp                   |
| UTILITATI DISPONIBILE                                                                                                                                                                                                                                                              | toate la limita      | toate la limita           | toate in zona                 | toate in zona                  | toate la limita        |
| Cuquantum ajustare (%)                                                                                                                                                                                                                                                             |                      | 0%                        | 15%                           | 15%                            | 0%                     |
| Cuquantum ajustare (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                                          |                      | €/mp                      | 7 €/mp                        | 9 €/mp                         | €/mp                   |
| FORMA IN PLAN, DESCHIDERE                                                                                                                                                                                                                                                          | regulata             | regulata                  | neregulata                    | regulata                       | regulata               |
| Cuquantum ajustare (%)                                                                                                                                                                                                                                                             |                      | 0%                        | 5%                            | 0%                             | 0%                     |
| Cuquantum ajustare (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                                          |                      | €/mp                      | 2 €/mp                        | €/mp                           | €/mp                   |
| ALTE AMENAJARI ALE TERENULUI                                                                                                                                                                                                                                                       | nu                   | imprejmuire, casa patanta | nu                            | nu                             | nu                     |
| Cuquantum ajustare (%)                                                                                                                                                                                                                                                             |                      | -10%                      | 0%                            | 0%                             | 0%                     |
| Cuquantum ajustare (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                                          |                      | -8 €/mp                   | €/mp                          | €/mp                           | €/mp                   |
| Total ajustare caracteristici fizice %                                                                                                                                                                                                                                             |                      | -20%                      | 25%                           | 10%                            | -20%                   |
| Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                        |                      | -16 €/mp                  | 12 €/mp                       | 6 €/mp                         | -15 €/mp               |
| PRET AJUSTAT (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                                                |                      | 62 €/mp                   | 59 €/mp                       | 63 €/mp                        | 60 €/mp                |
| Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil                                                                                                                                                                                                                           | nu                   | Nu                        | Nu                            | Nu                             | Nu                     |
| Cuquantum ajustare (%)                                                                                                                                                                                                                                                             |                      | 0%                        | 0%                            | 0%                             | 0%                     |
| Cuquantum ajustare (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                                          |                      | €/mp                      | €/mp                          | €/mp                           | €/mp                   |
| PRET AJUSTAT (€/mp)                                                                                                                                                                                                                                                                |                      | 62.31 €/mp                | 59.38 €/mp                    | 62.70 €/mp                     | 60.42 €/mp             |
| Ajustare totala bruta absoluta (€)                                                                                                                                                                                                                                                 |                      | 8 €                       | 17 €                          | 23 €                           | 40 €                   |
| Ajustare totala procentuala absoluta (%)                                                                                                                                                                                                                                           |                      | 10%                       | 35%                           | 40%                            | 40%                    |
| Numarul de ajustari (buc.)                                                                                                                                                                                                                                                         |                      | 2                         | 4                             | 4                              | 3                      |
| VALOARE DE PIATA* :                                                                                                                                                                                                                                                                |                      | 62 €/mp                   | 175,520 €                     | echivalent a                   | 873,560 lei            |
| **Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Co_A), care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari. |                      |                           |                               | Curs valutar BNR: 4.9770 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 TRANZACȚIONARII

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

### AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

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

Co\_A: Slobozia - Viitor - locație similară

Co\_B: Slobozia - Nord, Ionel Perlea - locație similară

Co\_C: Slobozia - Nord, Ionel Perlea - locație similară

Co\_D: Slobozia - Tineretului - locație mai bună (-25 %)

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

### AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE SUPRAFAȚĂ

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

Co\_A, cu suprafața mai mică, primește o ajustare de -5%

Co\_B - nu necesită ajustări

Co\_C, cu suprafața mai mică, primește o ajustare de -10%

Co\_D, cu suprafața mai mică, primește o ajustare de -10%

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

### AJUSTARI PENTRU DESTINAȚIA (UTILIZAREA) TERENULUI

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

### AJUSTARI PENTRU AMENAJARILE EXTERIOARE

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

Co\_A: din drum principal - similar

Co\_B: din drum secundar - inferior (10 %)

Co\_C: din drum secundar - inferior (10 %)

Co\_D: din drum principal - 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, atunci când utilitățile nu sunt la limita terenului, însă prelungirea lor până la amplasament este posibilă legal și fezabilă economic, participanții pe piața vor percepe această situație ca pe o sarcină pt. rezolvarea creia sunt necesare costuri suplimentare.

Co\_A: toate la limita - similar

Co\_B: toate în zona - inferior (15 %)

Co\_C: toate în zona - inferior (15 %)

Co\_D: toate la limita - similar

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

### AJUSTARI PENTRU FORMA ȘI DESCHIDERE

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

A: regulată -

B: neregulată - inferior (5 %)

C: regulată -

D: regulată -

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:

Acces



Acces



Terenul subiect





Postat: 10 martie 2025



Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Aroă mei multe

## Teren intravilan 1049m2 Slobozia jud Ialomita

86 000 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 1 049 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

### DESCRIERE

Ofer spre vânzare un teren deosebit cu o suprafață generoasă de 1049 mp, [aproximativ 20x50metri] situat într-o locație ideală, pe Strada Vitor 19 din localitatea Slobozia judetul Ialomita

Această proprietate oferă o oportunitate unică pentru construirea casei visurilor tale sau pentru o investiție profitabilă.

Terenul este dotat cu utilitățile următoare: apă, gaz, curent, ceea ce face procesul de construcție mult mai convenabil.

ATENȚIE! Anunțul face referire la teren.

Pe acest teren există într-adevăr o casă, este una bătrânească din paianță cu o suprafața de 116mp (4 camere decomandate, hol, baie, bucatărie, centrală pentru apa caldă, sobe).

De asemenea terenul mai dispune de un garaj, o magazie, o terasă de vară și se vinde cu totul.

Este împrejmuit cu un gard, poarta automata pe lateral cu deschidere de 7m, oferind intimitate și securitate.

Zona este într-o dezvoltare continuă, ceea ce adaugă valoare pe termen lung acestui teren.

Suprafață teren: 1049 mp

Reper: Vitor 19

Tip teren: Intravilan

Disponibilitate: Imediat

Deschidere stradă: La șosea

Lungime deschidere stradă: 19m

Utilități: Apă, Curent, Gaz, Utilități în zonă

Urbanism: Certificat de urbanism

Amenajare străzi: asfaltate, iluminat stradal

Vizionare posibilă cu programare telefonică.

Disponibilitate Luni-Vineri 10:00-17:00

ID: 262175640

Vizualizări: 5962



Raportează

https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-3000mp-slobozia/e632141fee6f7f551fe7f5gf1i55627

publi24.ro

Contul meu



+ Adaugă anunț

Teren intravilan 3000mp Slobozia

150 000 EUR  
negociabil

📍 Ialomita, Slobozia Nord  
🗺️ [Vezi pe harta](#)

Valabil din 4/1/2025 9:34:29 AM



Radu

Vezi toate anunțurile

📞 Arată telefon

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta  
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

📎 Adaugă fișier ?

💬 Mesaj

Distribuie anunțul pe



### Descriere

Teren agricol intravilan situat în municipiul Slobozia, jud. Ialomita, în proximitatea str. Ionel Perlea.

Preț: 50 mp

Suprafață: 3000mp

Imobil înscris în cartea funciara și Intabulat

Pentru informații suplimentare:

(numai pe whatsapp)

▶ [Vezi detalii pe romimo.ro](#)

👁️ Vizualizări: 53

📧 Raportează

🚫 Fă ofertă

📞 Arată telefon

publi24.ro

Contul meu



+ Adaugă anunț

Caută anunțuri...

Toate județele



Toate categoriile



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

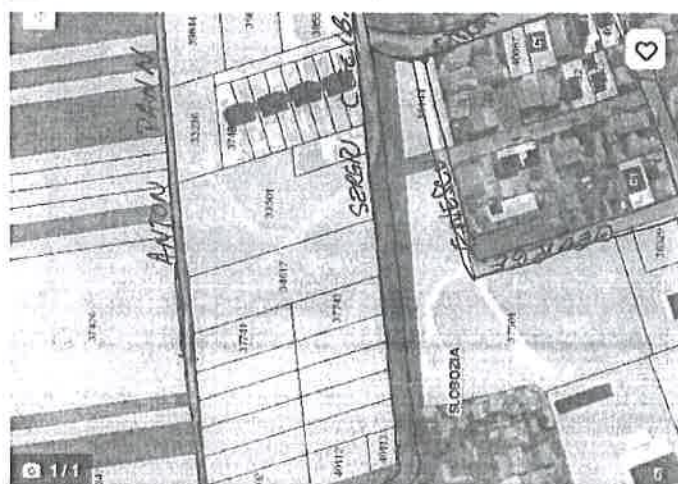
Teren intravilan

60 EUR

☎ Telefon validat

📍 Ialomita, Slobozia Central  
📄 Vezi pe hartă

Valabil din 3/16/2025 8:50:49 AM



George

Vezi toate anunțurile

☎ Arată telefon

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

📎 Adaugă fișier ?

💬 Mesaj

Distribuie anunțul pe



### Descriere

Vând teren intravilan, zona centrală, 703mp în mun. Slobozia, str. Sergiu Celibidache.

► Vezi detalii pe romimo.ro

👁 Vizualizări: 263

📄 Raportează

👉 Fă ofertă

☎ Arată telefon

**publi24.ro**

publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren pentru casă

Contul meu



+ Adaugă anunț

Teren de vânzare

**53 000 EUR**

☑ Telefon validat

📍 Jalomita, Slobozia 📍 [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 4/1/2025 5:32:02 PM

🔄 Repostat automat



**Gabriela Drezaliu**

Vezi toate anunțurile

☎ Arată telefon

**Contactează vânzătorul**

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

📎 Adaugă fișier ?

💬 Mesaj

**Distribuie anunțul pe**



### Specificații

Suprafata terenului 500 m<sup>2</sup>

### Descriere

teren de vânzare , 500 metri pătrați în Slobozia , cartierul tineretului

▶ [Vezi detalii pe romimo.ro](#)

👁 Vizualizări: 1971

📄 Raportează

👤 Fă ofertă

☎ Arată telefon

