



**CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL SLOBOZIA**

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

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



Nr. 23460/24.02.2026

HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului în suprafață de 139 mp, situat în Municipiul Slobozia, str. Filaturii nr. 2, înscris în Cartea Funciară nr. 35731 cu Nr. Cadastral 1792, către dl. Paraschiv Mihail

Consiliul Local al Municipiului Slobozia, județul Ialomița, întrunit în ședința ordinară din data 26 Februarie 2026,

Având în vedere:

- Cererea dlui. Paraschiv Mihail, înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 78240/2025, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 114767/12.12.2025, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, str. Filaturii, nr. 2, județul Ialomița, nr. cadastral 1792 înscris în cartea funciară nr. 35731;
- 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. 5479/30.01.2026;
- 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 139 mp, situat în Municipiul Slobozia, str. Filaturii, nr. 2, înscris în Cartea Funciară nr. 35731 cu Nr. Cadastral 1792 cu o valoare de 35.600 lei, la care se adauga TVA.

Art. 2. – (1) Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 139 mp, situat în Municipiul Slobozia, str. Filaturii, nr. 2, înscris în Cartea Funciară nr. 35731 cu Nr. Cadastral 1792, aferent locuinței. În prezent, asupra terenului este constituit un drept de concesiune conform contractului nr. 3472/2025.

(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. Paraschiv Mihail pe terenul situat în Municipiul Slobozia, str. Filaturii, nr. 2, înscris în Cartea Funciară nr. 35731 cu Nr. Cadastral 1792, este de 35.600 lei, la care se adaugă T.V.A.

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

Art. 4. – Dl. Paraschiv Mihail 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.

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



Nr. 23459/24.02.2026

REFERAT DE APROBARE

al proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului în suprafață de 139 mp, situat în Municipiul Slobozia, str. Filaturii nr. 2, înscris în Cartea Funciară nr. 35731 cu Nr. Cadastral 1792, către dl. Paraschiv Mihail

Supunem spre analiză și aprobare proiectul de hotărâre promovat în urma solicitării de vânzare-cumpărare a terenului concesionat, depusă de către dl. Paraschiv Mihail și înregistrată cu nr. 78240/2025, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 114767/12.12.2025, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, str. Filaturii, nr. 2, județul Ialomița, cu suprafața de 139 mp, nr. cadastral 1792 înscris în cartea funciară nr. 35731 și a Raportului de specialitate al Compartimentului Patrimoniu, Concesiuni Cadastru și Fond Funciar, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 5479/30.01.2026.

Terenul face parte din domeniul privat al municipiului Slobozia, conform Anexei la HCL nr. 104/2011, pozițiile nr. 88 și 194, se află în intravilanul localității și nu a fost revendicat. La acest moment asupra terenului în suprafață de 139 mp este încheiat un contract de concesiune.

În urma evaluării facute de către expert, a rezultat o valoare de vânzare a terenului de 35.600 lei. Menționăm că acest preț este propus prin raportul de evaluare. La acest preț se calculează TVA.

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

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

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

La baza proiectului de hotărâre promovat stau următoarele prevederi legale:

- art. 1650 alin. (1), art. 1652, 1657, 1660, 1666 alin. (1), 1672, 1673, 1676, 1719, 1730 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.L. Slobozia nr. 104/28.07.2011 privind aprobarea domeniului privat al Municipiului Slobozia, cu modificările și completările ulterioare (poziția 1278 din Anexă).
- art. 129 alin. (2) lit. b) și c), alin. (6) lit. b), art. 364 alin. (1), din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

PRIMAR,
Poter Dănuț Alexandru



ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMIȚA
MUNICIPIUL SLOBOZIA

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

Telefon: 0243/231.401, Fax: 0243/212.149

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

Compartiment Patrimoniu, Concesiuni Cadastru și Fond Funciar

Nr.5479/30.01.2025

RAPORT DE SPECIALITATE

Subsemnata Bărboșelu Mariana, consilier Compartiment Patrimoniu, Concesiuni Cadastru și Fond Funciar, vă rog să binevoiți a supune analizei și aprobării Consiliului Local al Municipiului Slobozia cererea de vânzare-cumpărare a terenului concesionat, depusă de către **dl. Paraschiv Mihail** din municipiul Slobozia și înregistrată cu nr. 114767/2026.

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. Paraschiv Mihail** din municipiul Slobozia, propunem adoptarea unei hotărâri individuale a Consiliului Local prin care să se aprobe vânzarea terenului situat în Slobozia, str. Filaturii, nr. 2, cu suprafața de **139 mp**, nr. cadastral 1792 înscris în cartea funciară nr. 35731, pentru suma de 35.600 lei.

Precizăm ca terenul propus spre vânzare către **dl. Paraschiv Mihail**, face parte din domeniul privat al municipiului Slobozia conform Anexa la HCL nr. 104/28.07.2011 pozițiile nr. 88 și 194.

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

Solicitantul și-a exprimat opțiunea de a plăti prețul terenului integral la data întocmirii contractului.

Totodată vă aducem la cunoștință faptul că **dl. Paraschiv Mihail**, este beneficiarul contractului de concesiune nr. 78240/14.08.2025, pentru care plătește o redevență de 1.760 lei pe anul 2026.

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

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

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

Șef Serviciul Disciplina în Construcții, Evidență și Gestiune Patrimonială
Draghici Mirela

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

Vizat,
cons. juridic Soceanu Silviu

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

Cadastru,
Cons. Ciobanu Laurentiu



25-114767-DFB Primaria Slobozia 12.12.2025

Ana Boboclea

12.12.2025

Comuna Pâraia

Potrivitorie

12.12.2025

Schemata Pâraiaului. Conținut în.

nr. 10256/6.11.2025. Sunt de acord cu punctul reglementat în anexa voluții, și menționez că voi achita punctul integral.

12.12.2025

Pînă SMS.



ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMIȚA
MUNICIPIUL SLOBOZIA

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

Telefon: 0243/231.401, Fax: 0243/212.149

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

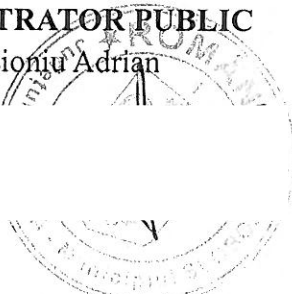
Compartimentul Patrimoniu, Concesiuni, Cadastru și Fond Funciar Nr.102560/06.11.2025

Către,
Paraschiv Mihail
municipiul Slobozia, județul Ialomița

În urma solicitării dumneavoastră prin adresa nr. 78240/2025, privind cumpărarea terenului în suprafață de 139 mp situată în str. Filaturii, nr. 2, județul Ialomița care face obiectul contractului de concesiune nr. 3472/21.07.2025, vă informăm că în urma raportului de evaluare prețul este de 35.600 lei, preț la care se adaugă TVA.

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

PRIMAR,
ADMINISTRATOR PUBLIC
Mocioniu Adrian



Șef Serviciul Disciplina în Construcții și Evidență Patrimonială
Draghici Mirela

Am primit

28.11.2025

Întocmit,
Cons. Bărboșelu Mariana

Către,
Primarul Municipiului Slobozia

PERSOANE JURIDICE



25-78240-DFB Primaria Slobozia 14.08.2025

Alex Bărbulescu
18.08.2025
11

..... en concesionat

Subsemnata(a) PARASCHEV MIHAIL, reprezentată prin _____,
cu sediul în localitatea _____, CUI _____, str. _____,
_____, r. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____,
judetului _____, solicit cumpărarea terenului în suprafață de 139 m² mp, situat în
Municipiul Slobozia, strada FILATURII, nr. 2, lot. _____,
judetului Ialomița.

MODALITATEA DE SOLUȚIONARE A CERERII:

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

☐ Furnizez documentele solicitate în format tipizat, autoritatea publică având obligația conform Art. 3 din OUG 41/2016 să asigure fotocopierea în mod gratuit a acestor documente.

DURATA ESTIMATĂ PENTRU COMPLETAREA CERERII:

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

DOCUMENTELE NECESARE ÎN VEDEREA SOLUȚIONĂRII CERERII:

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

Data,

14.08.2025

Semn *1*

Tel: 0

**JUDEȚUL IALOMIȚA
MUNICIPIUL SLOBOZIA**

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. 3472 / 21 Iunie 2025

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. **MUNICIPIUL SLOBOZIA**- prin reprezentantul său legal **POTOR DĂNUȚ-ALEXANDRU** - 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. **PARASCHIV MIHAIL**, cetățean român, domiciliat în :
_____, județul Ialomița, identificată prin
088000, eliberată la data de 31.10.2024 de SPCLEP Slobozia, CNP _____
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,
 - Certificat de radiere din 12.06.2025 emis de O.N.R.C. de pe lângă Tribunalul Slobozia,
 - Certificat constatator nr. 2093634/13.06.2025: S.C. EL MIEX S.R.L. radiată în data de 11.06.2025, având ca motiv conform art.227 coroborat cu art. 235 din Legea nr. 31/1990;
 - Contract de concesiune nr. 363/06.10.1994 încheiat cu S.C. EL MIEX S.R.L.
 - Contract de concesiune nr. 663/12.06.1996 încheiat cu S.C. EL MIEX 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 139.00 mp. din domeniul privat al Municipiului Slobozia, inventariat la pozițiile 88 și 194, 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 1792, întabulat în cartea funciară nr. 35731 a U.A.T. Municipiul Slobozia, situat în Municipiul Slobozia, șos. Filaturii, județul Ialomița, având următoarele vecinătăți:

- la Nord: acces A.C.R.;
- la Sud: teren domeniul privat al mun. Slobozia - concesionat;
- la Est: incintă fosta Filatură de bumbac;
- la Vest: teren domeniul public al municipiului Slobozia - șos. Filaturii;

în conformitate cu obiectivele concedentului.



(2) Obiectivul Concedentului este C1 - spațiu prestări servicii (atelier mecanic auto) - identificat prin nr. cadastral 1792-C1, înscris în C.F. nr. 35731-C1.

(3) În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele 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 12 iunie 2074.

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

IV. REDEVENȚA

Art. 3.

(1) Pentru suprafața de teren de 100,00 mp. redevența este de 1168,00 lei, plătită anual, ceea ce reprezintă prețul de 11,68 lei/mp./an, iar pentru suprafața de teren de 30,00 mp. redevența este de 471,90 lei, plătită anual, ceea ce reprezintă prețul de 12,10 lei/mp./an (la nivelul anului 2025).

(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 Certificat de radiere din 12.06.2023) 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.



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 eficientă 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 atingere 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 prealabile 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. DEFINITII

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 CONFIDENTIALITATE

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.



11

XIV. DISPOZIȚII FINALE

(1) La încheierea prezentului contract de concesiune încetează efectele contractului de concesiune nr. 363/06.10.1994 și 663/12.06.1996 încheiat cu S.C. EL MIEX" 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
ADMINISTRATOR PUBLIC,
MOCIONJU ADRIAN-NICOLAE



Serviciul J.A.P.L.
jr. Burlacu Nicoleta

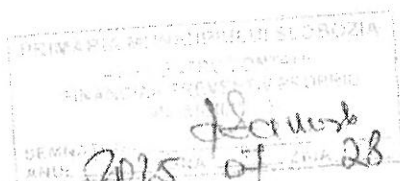
Director D.F.P.L.,
ec. Adam Virginia

CONCESIONAR,

PARASCHIV MIHAIL

Șef serviciu D.C.E.G.P.,
cons. Drăghici Mirela

Întocmit,
cons. Grecu Lidia



--	--	--

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIE

Ca urmare a cererilor adresate de SC "ELMTEX" SRL

În baza prevederilor Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea lucrărilor, se

EXECUTAREA LUCRĂRIILOR DE Atelier de reparații auto
IN VALOARE DE) 1.200.000 COD [] [] [] [] [] [] []
pe terenul situat în municipiul Slobozia sectorul
comuna satul
cod poștal 8400 strada Filaturii nr.
Nr. fișă cadastrală
Nr. Carte Funciară numă ul topografie al parcelei

în următoarele condiții:

f) Valoarea lucrărilor se stabilește pe baza declarației solicitantului înscrisă în cererea pentru eliberarea autorizației de construire.

Pentru locuințele proprii tale personală și cușele de vacanță subvenționate din bugetul Statului potrivit art. 22 și 23 din Legea 50/1991, valoarea lucrărilor este cea stabilită de unitatea finanțatoare, anterior solicitării eliberării autorizației de construire.

Solicitantul va regulariza taxa pentru autorizatia de construire in termen de 15 zile de la data expirării termenului de executare stabilit prin autorizatia de construire, in functie de valoarea rezultată.

Proiectul lucrării nr. 7 SC "PRISMA" SRL Iași, a fost elaborat de

municipiul Slobozia orașul secțiunea

cod postal strada nr.

2 LUNI

PREZENTA AUTORIZAȚIE ESTE VALABILĂ 12 ZILE

Documentația tehnică și avizele prezentate, vizate spre însoțirea prezentei autorizatii.

Nerespectarea prevederilor prezentei autorizatii atrage pierderea valabilității acesteia și se va urmări conform prevederilor legii.

L.S. PRIMAR

SECRETAR ARHITECT ȘEF

TEHNICIAN URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Taxa pentru autorizare în valoare de 24.000 lei a fost achitată conform

chitanței nr. 418994 din 21.10.1993

Prezenta autorizatie a fost transmisă solicitantului la data de 21.10.1993

însoțită de exemplar (c) din documentația tehnică și avizele prezentate, vizate spre însoțirea prezentei autorizatii.

PRELUNGIT VALABILITATE CU ZILE

SECRETAR ARHITECT ȘEF

TEHNICIAN URBANISM ȘI AMENAJAREA TERITORIULUI

Actul taxa de 199

Transmis solicitantului la data de 199

1. Să anunțe primăria data începerii lucrărilor autorizate prin înminteră cu cel puțin 5 zile înainte de formularea anului autorizat.

2. Să anunțe organul teritorial al Inspectoratului de Stat pentru Calitatea Construcțiilor data începerii lucrărilor autorizate, prin înminteră cu cel puțin 30 zile înainte de formularea anului autorizat.

3. Să păstreze în perfectă stare pe șantier cu forțată de construcție și documentația vizată spre însoțirea prezentei autorizatii, pe toată durata executării lucrărilor, oricând vor fi necesare pentru exercitarea controlului, potrivit legii.

4. În cazul în care pe parcursul lucrărilor se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente de ferestre, fundații, pietre cioplite sau sculptate, osămințe, inventar monetar, ceramic etc.), să sisteze lucrările, să ia măsuri de pază și să anunțe imediat emitentul autorizației.

Reluarea lucrărilor se va face numai cu acordul organului de specialitate.

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

6. Să transporte la

nu se pot recupera sau valorifica, rămânând în urma construcției, și să desființeze construcțiile provizorii de șantier după terminarea lucrărilor, în limita termenului stabilit prin autorizatie.

7. Se completează numărul proiectului și data colaborării

ROMÂNIA



JUDETUL Ialomița
PRIMARIA Slobozia

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 330 din 8 iulie 1993

Ca urmare a cererii adresate de SC "ELMIEX" SRL

~~domiciliul~~
cu ~~sediu~~ XXXXXXX în județul Ialomița municipiul Slobozia
~~orașul~~
~~comuna~~
sectorul - cod poștal 8400 strada Matei Basarab
satul -
nr. - bloc 32 sc. B etaj - ap. 19 înregistrată la nr. 39111 din 5.07. 1993

În baza prevederilor Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, se

CERTIFICĂ:

Pentru terenul și construcțiile situate în județul Ialomița municipiul Slobozia
~~orașul~~
~~comuna~~
sectorul - cod poștal 8400 strada Filaturii nr. -
satul -
Nr. Fișă cadastrală - numărul topografic al parcelei -
Nr. Carte Funciară -
sau identificat prin N- Acces ACR S- Cantina Filaturii

E- Filatura de bumbac

V- Varianta ICIL

I. REGIMUL JURIDIC

- Imobilul se află în intravilanul localității.
- Teren pus la dispoziția SC "ELMIEX" SRL conform contractului de asociere nr. 10 / 2.07.1993

2. REGIMUL ECONOMIC

-Folosința actuală - zonă unități industriale.

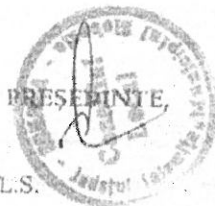
-Destinația conform planului de urbanism- zonă unități industriale.

3. REGIMUL TEHNIC

Regim de înălțime - parter.

Structura de rezistență - zidărie portantă.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat, conform cererii, pentru:
Construcția unui atelier reparații auto.
nu ține loc de autorizație și are valabilitate 12 luni de la data emiterii.



SECRETAR,
[Signature]
ARHITECT ȘEF,

-Proiect de execuție realizat de proiectant autorizat.

-Aviz RAGCL ;

-Aviz Pompieri

-Aviz ROMTELECOM

-Aviz ROMGAZ

-Aviz RENEL

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. 4189682 din 15 iulie 1993

Transmis solicitantului la data de 15 iulie 1993, direct
prin poștă

PRELUNGIT VALABILITATEA CU LUNI.

PREȘEDINTE,

SECRETAR,

L.S.

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității 199...

Achitat taxa de lei conform chitanței nr. din 199...

Transmis solicitantului la data de 199... direct
prin poștă

INVESTITOR
S.C. ELMIEX S.R.L.

PROCES - VERBAL DE RECEPȚIE FINALĂ

Nr. 512 din 12.05.2008

privind lucrarea „**CONSTRUIRE ATELIER DE REPARAȚII AUTO**”

1. Lucrările au fost executate în baza autorizației de construire nr. **262/20.07.1993** eliberată de Primăria Slobozia cu valabilitate până la **20.07.1994**.
2. Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea în intervalul **12.05.2008**, fiind formată din:

**PARASCHIV MIHAIL
NIȚĂ ION
BUCUR TUDOR
GHEORGHE GEORGIAN
MARIAN CORNEL**

3. Au mai participat la recepție:
4. Constatările comisiei de recepție:
- **recepționarea lucrării.**
- 4.1. Din documentația scrisă și desenată necesară a fi prezentată nu a lipsit nici o piesă;
- 4.2. Cantitățile de lucrări au fost executate conform stadiul fizic de mai sus;
- 4.3. Valoarea lucrărilor este de 2.523,00.
5. Comisia de recepție, în urma constatărilor făcute, propune:
Recepționarea lucrărilor
6. Comisia de recepție motivează propunerea făcută prin:
s-au respectat prevederile proiectului.
7. Comisia de recepție recomandă următoarele:

.....
Prezentul proces-verbal, conținând 1 file, a fost încheiat astăzi 12.05.2008 la sediul Primăriei municipiului Slobozia în 4 exemplare.

Comisia de recepție

Specialist

PARASCHIV MIHAIL

NIȚĂ ION

BUCUR TUDOR

GHEORGHE GEORGIAN

MARIAN CORNEL



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 35731-C1 Slobozia

Nr. cerere 86596
Ziua 31
Luna 07
Anul 2025

Cod verificare
100192294191



Construcții

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Nr. CF vechi: 11814

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	CAD: 1792-C1	Jud. Ialomita, UAT Slobozia, Loc. Slobozia, Str FILATURII	S. construita la sol: 129 mp; atelier reparatii auto sc 129,39 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
86596 / 31/07/2025		
Act Administrativ nr. 2196470, din 06/06/2025 emis de MINISTERUL JUSTITIEI OFICIUL NATIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI DE PE LANGA TRIBUNALUL IALOMITA; Act Administrativ nr. 3472, din 21/07/2025 emis de MUNICIPIUL SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 64485, din 19/06/2025 emis de MINISTERUL JUSTITIEI OFICIUL NATIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI DE PE LANGA TRIBUNALUL IALOMITA; Act Administrativ nr. 1208, din 28/11/2024 emis de MINISTERUL JUSTITIEI OFICIUL NATIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI DE PE LANGA TRIBUNALUL IALOMITA; Act Administrativ nr. 2093634, din 13/06/2025 emis de MINISTERUL JUSTITIEI OFICIUL NATIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI DE PE LANGA TRIBUNALUL IALOMITA; Act Administrativ nr. 492341, din 10/06/2025 emis de MINISTERUL JUSTITIEI OFICIUL NATIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI DE PE LANGA TRIBUNALUL IALOMITA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE preluare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) PARASCHIV MIHAIL	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului 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	CAD: 1792-C1	construcții industriale și edilitare	129	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol: 129 mp; atelier reparații auto sc 129,39 mp

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 400 RON, -Chitanța internă nr. 2021027980/31-07-2025 în suma de 400, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232, 242.

Data soluționării,

01-08-2025

Data eliberării,

11 AUG. 2025

Asistent Registrator,
VIOREL NICOLAE TURTUREA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)
DANIELA LOREDANA
REFERENT

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpl.ro>



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

EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 35731 Slobozia

Nr. cerere	86596
Ziua	31
Luna	07
Anul	2025
Cod verificare 100192294191	



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 11813

Adresa: Jud. Ialomita, UAT Slobozia, Loc. Slobozia, Str FILATURII

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 1792	139	Construcția C1 înscrisă în CF 35731-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
16226 / 12/05/2008		
Act nr. 663 din 1996 și nr. 363 din 1994;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE privată, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) UAT SLOBOZIA OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 11813)	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
86596 / 31/07/2025		
Act Administrativ nr. 2093634, din 13/06/2025 emis de MINISTERUL JUSTITIEI OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI DE PE LANGA TRIBUNALUL IALOMITA; Act Administrativ nr. 64485, din 19/06/2025 emis de MUNICIPIUL SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 2196470, din 06/06/2025 emis de MINISTERUL JUSTITIEI OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI DE PE LANGA TRIBUNALUL IALOMITA; Act Administrativ nr. 3472, din 21/07/2025 emis de MUNICIPIUL SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 492341, din 10/06/2025 emis de MINISTERUL JUSTITIEI OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI DE PE LANGA TRIBUNALUL IALOMITA; Act Administrativ nr. 2065706, din 11/06/2025 emis de MINISTERUL JUSTITIEI OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI DE PE LANGA TRIBUNALUL IALOMITA; Act Administrativ nr. 1208, din 28/11/2024 emis de MINISTERUL JUSTITIEI OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI DE PE LANGA TRIBUNALUL IALOMITA;		
C3	Intabulare, drept de CONCESIUNE până la data de 12.06.2074 1) PARASCHIV MIHAIL	A1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 1792	139	

* 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	139	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	CAD: 1792-C1	construcții industriale și edilitare	129	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol: 129 mp; atelier reparatii auto sc 129,39 mp

* Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 400 RON, -Chitanta internă nr. 2021027980/31-07-2025 în suma de 400, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232, 242.

Data soluționării,

01-08-2025

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,
VIOREL NICOLAE TURTURICA

(parafa și semnătura)

Referent,

MARTIN
DANIELA LORE/DANA
REFERENT

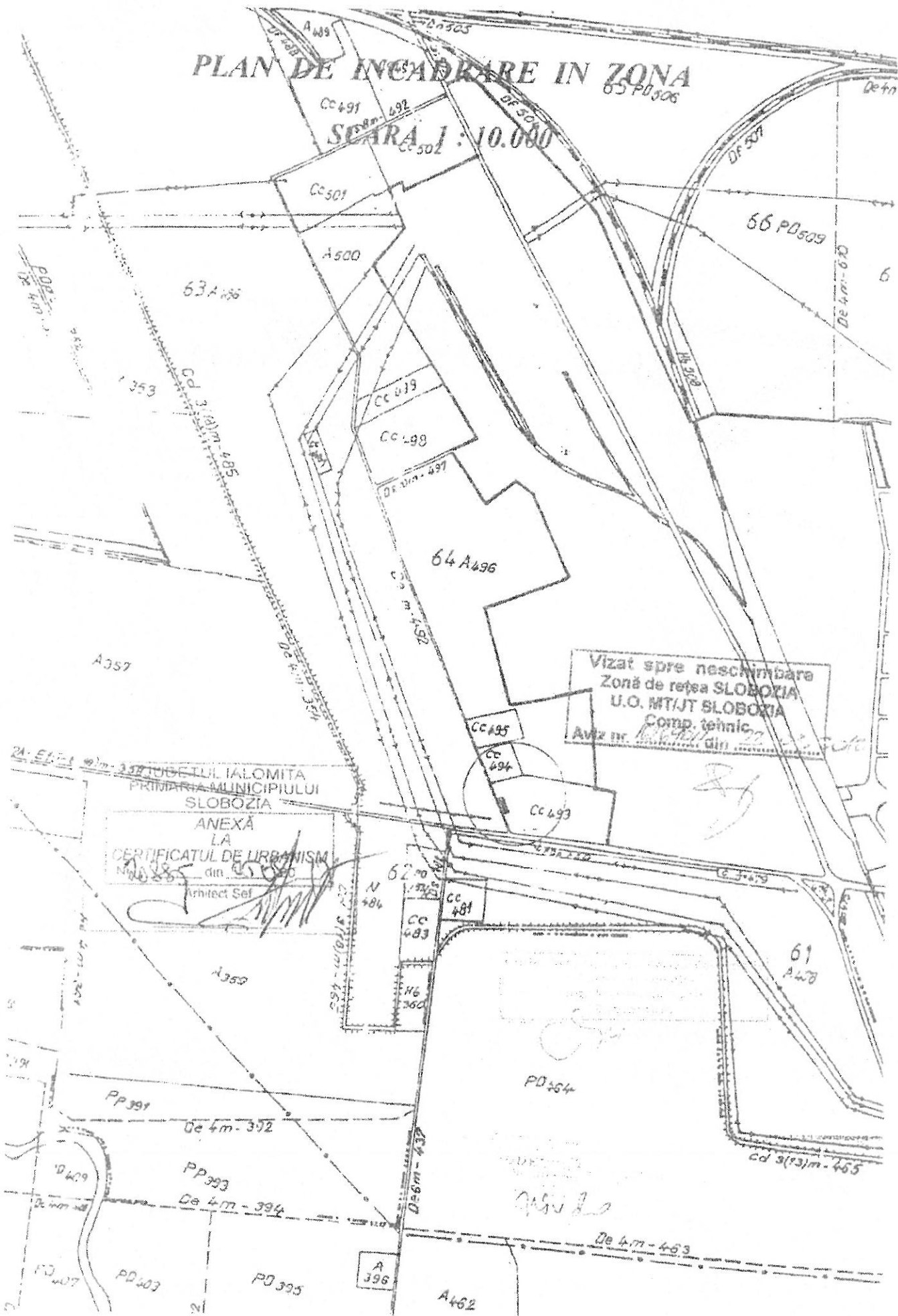
(parafa și semnătura)

11 AUG. 2025

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

05 PD 506

~~SECRET~~ 1:10.000



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

(intravilan)

SCARA 1 : 200

Judetul : Ialomita

Unitatea administrativ - teritoriala : Slobozia

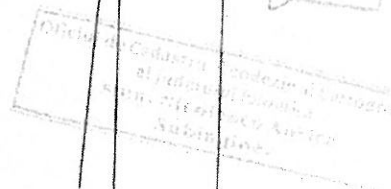
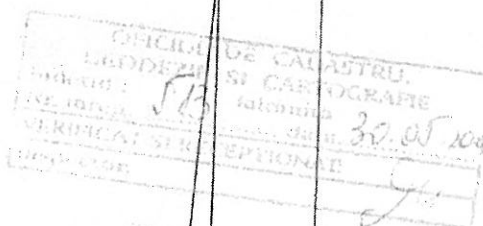
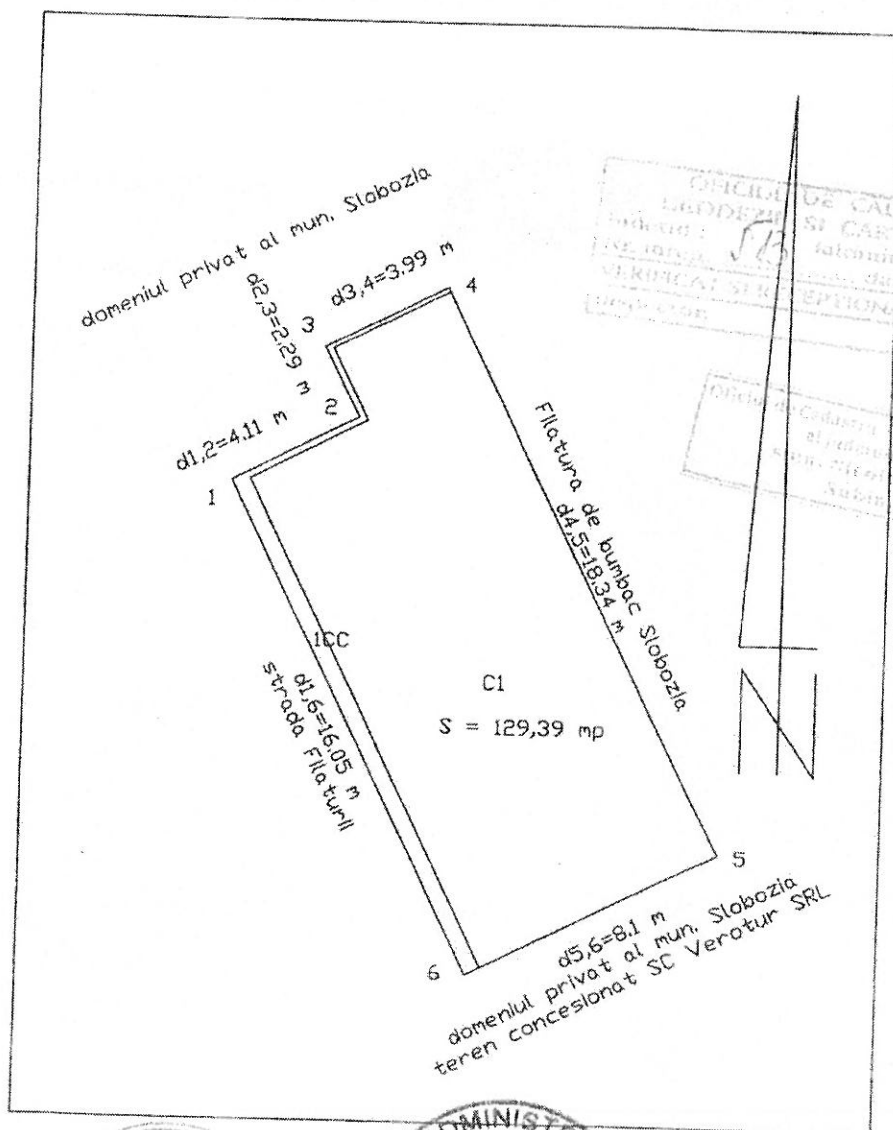
Cod SIRUTA 92667

Adresa corpului de proprietate : str. Filaturii

Numar cadastral al corpului de proprietate

Numele si prenumele proprietarului :

I. SC El Miex SRL cu sediul in Slobozia, str. Matei Basarab, bl. 32, sc. B, ap. 19, jud. Ialomita



S = 139 mp

Numele si prenumele executantului
Stef Marius Vasile



Sistem de proiectie stereo "70

Data 18.05.2003



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 **PARASCHIV MIHAIL** nr. 77806 din data de 13.08.2025 cu domiciliul in **STR. I. L. CARAGIALE NR. 3, Com. CIULNITA, SAT ION GHICA JUD IALOMITA** legitimata prin CI serie SZ numar 68800 CNP/CUI 1560306212959, avand calitatea de proprietar/coproprietar/mandatar 1) /executor 2) /mostenitor 3) si a verificarilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autoritatilor administratiei publice locale la nr. de rol nominal unic 11168931 se atesta urmatoarele:

figureaza in evidentele fiscale cu urmatoarele bunuri 3):

PARASCHIV MIHAIL STR. I. L. CARAGIALE NR. 3, Com. CIULNITA, SAT ION GHICA JUD IALOMITA

tip	Declaratie
CLADIRE	Data dob.: 10.06.2025 STR. FILATURII NR. 2, Suprafata construita la sol: 129.39 Constructie 1; Nerezidential 2% -corp principal: Supr. constr. 129.39 m.p. din beton sau cadre din beton armat, Val. imp. 416987.74 lei, An constr.: 1993, Zona: A, Certificat energetic NU;
CONCESIONARE LEI	(3472/21.07.2025) (12.06.2025/12.06.2074) SLOBOZIA, sos.Filaturii
TEREN INTRAVILAN IN FOLOSINTA	Categorie: Terenuri cu constructii, Suprafata: 139 mp; STR. FILATURII NR. 2

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

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

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

Alte mentiuni ale organului fiscal:

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

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

Prezentul certificat s-a eliberat pentru 5) **CUMPARARE TEREN CONCESIONAT**

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 intraineaza.

Pentru bunul ce se intraineaza, proprietarul bunului trebuie sa achite impozitul datorat pentru anul in care se intraineaza bunul, cu exceptia cazului in care pentru bunul ce se intraineaza impozitul se datoreaza de alta persoana decat proprietarul. Actele prin care se intraineaza 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 13.08.2025

Manea Petrica
functie, prenume si nume

Conform Regulamentului 679/2016 privind protectia persoanelor fizice in ceea ce priveste prelucrarea datelor cu caracter personal, temerile juridice ale prelucrării datelor pot fi: relația contractuală, obligațiile legale ale operatorului, interesul public sau exercitarea autorității oficiale cu care este investit operatorul. Drepturile persoanelor vizate sunt: dreptul de informare si acces la datele personale prelucrate, dreptul la rectificare si ștergere a acestor date, dreptul la restrictionarea prelucrării, dreptul la opoziție împotriva prelucrării datelor sau de a face obiectul unei decizii bazate pe prelucrarea automată a datelor cu caracter personal.

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

2) Executorii fiscali ai altor organe fiscale, executorii judecătorești/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 semnatura si stampila organului fiscal local. Anexa este valabila insotita doar de certificat.

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

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

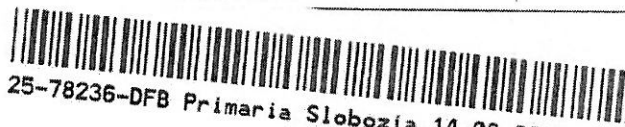


100192294191



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

Dosarul nr. 86596 / 31-07-2025



25-78236-DFB Primaria Slobozia 14.08.2025

INCHEIERE Nr. 86596

Registrator: BIANCA IULIA IANCU-PRUSU

Asistent: VIOREL NICOLAE TURTURICA

Asupra cererii introduse de PARASCHIV MIHAIL privind Intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.2093634/13-06-2025 emis de MINISTERUL JUSTITIEI OFICIUL NATIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI DE PE LANGA TRIBUNALUL IALOMITA;
- Act Administrativ nr.2196470/06-06-2025 emis de MINISTERUL JUSTITIEI OFICIUL NATIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI DE PE LANGA TRIBUNALUL IALOMITA;
- Act Administrativ nr.492341/10-06-2025 emis de MINISTERUL JUSTITIEI OFICIUL NATIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI DE PE LANGA TRIBUNALUL IALOMITA;
- Act Administrativ nr.3472/21-07-2025 emis de MUNICIPIUL SLOBOZIA;
- Act Administrativ nr.1208/28-11-2024 emis de MINISTERUL JUSTITIEI OFICIUL NATIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI DE PE LANGA TRIBUNALUL IALOMITA;
- Act Administrativ nr.64485/19-06-2025 emis de MUNICIPIUL SLOBOZIA;
- Act Administrativ nr.2065706/11-06-2025 emis de MINISTERUL JUSTITIEI OFICIUL NATIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI DE PE LANGA TRIBUNALUL IALOMITA;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 400 lei, cu documentul de plata:

-Chitanta interna nr.2021027980/31-07-2025 in suma de 400
pentru serviciul avand codul 232, 242

Vazand referatul asistentului registrator

ca nu exista impedimente la inscriere si prevederile art 888 din Codul Civil, dispozitiile art. 235 din Legea nr. 31/1990 si prevederile art 168 alin 1 din Ordinul nr. 600/2023 al Directorului General al ANCPI, cu modificarile si completarile ulterioare, art 13 alin 1 din Legea 50/1991 modificata si completata,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 1792-C1, inscris in cartea funciara 35731-C1 UAT Slobozia avand proprietarii: SC EL MIEX SRL in cota de 1/1 de sub B.1;
- imobilul cu nr. cadastral 1792, inscris in cartea funciara 35731 UAT Slobozia avand proprietarii: UAT SLOBOZIA in cota de 1/1 de sub B.1;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE preluare mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea PARASCHIV MIHAIL, sub B.2 din cartea funciara 35731-C1 UAT Slobozia;
- Se radiază dreptul de concesiune înscris la C1 asupra A.1 sub C.2 din cartea funciara 35731 UAT Slobozia;
- se intabuleaza dreptul de CONCESIUNE până la data de 12.06.2074 asupra A.1 in favoarea PARASCHIV MIHAIL, sub C.3 din cartea funciara 35731 UAT Slobozia;

Prezenta se va comunica părților:

PARASCHIV MIHAIL

UAT SLOBOZIA

SC EL MIEX SRL

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Slobozia, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

11-08-2025

Registrator,

BIANCA IULIA IANCU-PRUSU

Asistent Registrator,

VIOREL NIȚOLAE TURTURICA

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCP*



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 35731-C1 Slobozia

Nr. cerere	86596
Ziua	31
Luna	07
Anul	2025

Cod verificare

100192294191



Construcții

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:11814

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	CAD: 1792-C1	Jud. Ialomita, UAT Slobozia, Loc. Slobozia, Str FILATURII	S. construita la sol:129 mp; atelier reparatii auto sc 129,39 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
86596 / 31/07/2025		
Act Administrativ nr. 2196470, din 06/06/2025 emis de MINISTERUL JUSTITIEI OFICIUL NATIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI DE PE LANGA TRIBUNALUL IALOMITA; Act Administrativ nr. 3472, din 21/07/2025 emis de MUNICIPIUL SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 64485, din 19/06/2025 emis de MUNICIPIUL SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 2065706, din 11/06/2025 emis de MINISTERUL JUSTITIEI OFICIUL NATIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI DE PE LANGA TRIBUNALUL IALOMITA; Act Administrativ nr. 1208, din 28/11/2024 emis de MINISTERUL JUSTITIEI OFICIUL NATIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI DE PE LANGA TRIBUNALUL IALOMITA; Act Administrativ nr. 2093634, din 13/06/2025 emis de MINISTERUL JUSTITIEI OFICIUL NATIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI DE PE LANGA TRIBUNALUL IALOMITA; Act Administrativ nr. 492341, din 10/06/2025 emis de MINISTERUL JUSTITIEI OFICIUL NATIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI DE PE LANGA TRIBUNALUL IALOMITA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE preluare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) PARASCHIV MIHAIL	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului 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	CAD: 1792-C1	construcții industriale și edilitare	129	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol: 129 mp; atelier reparatii auto sc 129,39 mp

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
S-a achitat tariful de 400 RON, -Chitanța internă nr. 2021027980/31-07-2025 în suma de 400, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232, 242.

Data soluționării,
01-08-2025

Data eliberării,

11. AUG. 2025

Asistent Registrator,
VIOREL NICOLAE TURTUREA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)
DANIELLA LOREDANA
REFERENT

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpl.ro>



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 35731 Slobozia

Nr. cerere	86596
Ziua	31
Luna	07
Anul	2025
Cod verificare 100192294191	



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 11813

Adresa: Jud. Ialomita, UAT Slobozia, Loc. Slobozia, Str. FILATURII

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Nr. Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 1792	139	Construcția C1 înscrisă în CF 35731-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
16226 / 12/05/2008		
Act nr. 663 din 1996 și nr. 363 din 1994;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE privată, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) UAT SLOBOZIA		
OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 11813)		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
86596 / 31/07/2025		
Act Administrativ nr. 2093634, din 13/06/2025 emis de MINISTERUL JUSTITIEI OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI DE PE LANGA TRIBUNALUL IALOMITA; Act Administrativ nr. 64485, din 19/06/2025 emis de MUNICIPIUL SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 2196470, din 06/06/2025 emis de MINISTERUL JUSTITIEI OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI DE PE LANGA TRIBUNALUL IALOMITA; Act Administrativ nr. 492341, din 10/06/2025 emis de MINISTERUL JUSTITIEI OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI DE PE LANGA TRIBUNALUL IALOMITA; Act Administrativ nr. 2065706, din 11/06/2025 emis de MINISTERUL JUSTITIEI OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI DE PE LANGA TRIBUNALUL IALOMITA; Act Administrativ nr. 1208, din 28/11/2024 emis de MINISTERUL JUSTITIEI OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI DE PE LANGA TRIBUNALUL IALOMITA;		
C3	Intabulare, drept de CONCESIUNE până la data de 12.06.2074	A1
1) PARASCHIV MIHAIL		

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 1792	139	

* 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 construcții	DA	139	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	CAD: 1792-C1	construcții industriale și edilitare	129	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol: 129 mp; atelier reparatii auto sc 129,39 mp

* Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
 Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.
 S-a achitat tariful de 400 RON, -Chitanta internă nr. 2021027980/31-07-2025 în suma de 400, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232, 242.

Data soluționării,
 01-08-2025

Data eliberării,
 / /

11 AUG. 2025

Asistent Registrator,
 VIOREL NICOLAE TURTURICA

(parafa și semnătura)

Referent,
 MARTIN
 DANIELA LOREDANA
 REFERENT
 (parafa și semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpl.ro>

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018
 Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpl.ro

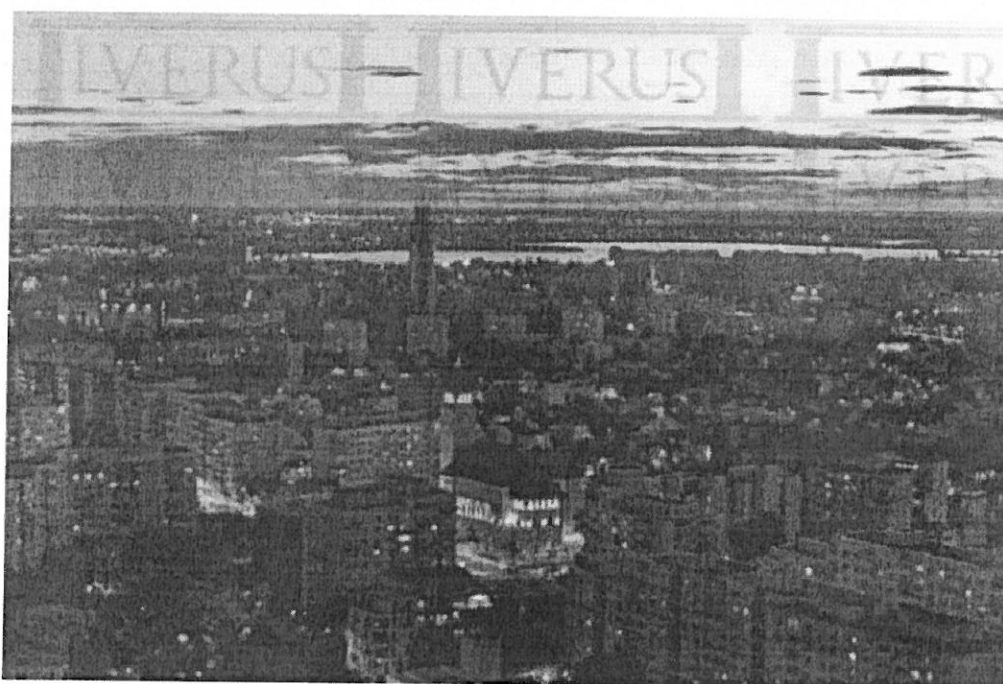
Pagina 2 din 2

Formular versiunea 1.1

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară : Teren intravilan Curti-Constructii

Adresa	Jud. Ialomita, Loc. Slobozia, Str. Filaturii, CAD. 1792
Proprietar	Primaria Municipiului Slobozia
Client	Primaria Municipiului Slobozia
Utilizator	Primaria Municipiului Slobozia
Membru corporativ ANEVAR	AM VERUS SRL, AUT 0687
Nr. raport	AP17 / 27.10.2025



Octombrie 2025

Cuprins

SINTEZA EVALUARII	3
CERTIFICARE	6
I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	7
1.1 Identificarea evaluatorului	7
1.2 Identificarea clientului.....	7
1.3 Identificarea altor utilizatori desemnați	7
1.4 Identificarea proprietății imobiliare subiect al evaluari	7
1.5 Moneda evaluari	7
1.6 Utilizarea desemnată a evaluării.....	7
1.7 Tipul și premisa valorii.....	7
1.8 Data evaluării	8
1.9 Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora	8
1.10 Natura și sursa informațiilor pe care sa bazează evaluatorul	8
1.11 Ipoteze și ipoteze speciale relevante	9
1.12 Utilizarea unui specialist	11
1.13 Factorii de mediu, sociali și de guvernanță (ESG)	11
1.14 Tipul raportului care va fi elaborat.....	12
1.15 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	12
1.16 Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei neconformității	13
II. PREZENTAREA DATELOR	13
2.1 Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica.	13
2.2 Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare	14
2.3 Informatii despre amplasament.....	15
III. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI.....	15
IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	16
4.1 Piata imobiliara.....	16
4.2 Piata specifica.....	16
4.3 Analiza si previziunea cererii	17
4.4 Analiza si previziunea ofertei	17
4.5 Analiza echilibrului pietei specifice.....	17
V. EVALUAREA	18
5.1 Evaluarea terenului	18
5.2 Metoda comparatiilor directe (teren)	20
5.3 Metoda extractiei	21
VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	21
6.1 Prezentarea valorii finale	21
6.2 Concluzia asupra valorii	21
ANEXA 1 - FOTOGRAFII	23
ANEXA 2 – HARTA LOCALIZARE PROPRIETATE.....	24
ANEXA 3- TABELE SI GRAFICE COMPARABILE	25
ANEXA 4- COMPARABILE UTILIZATE.....	26
ANEXA 5 – GRILA DE COMPARATIE TEREN.....	29
ANEXA 6 - DOCUMENTE	31

SINTEZA EVALUĂRII

Client	Primaria Municipiului Slobozia		
Utilizator desemnat	Primaria Municipiului Slobozia		
Data raportului	27.10.2025		
Data inspectiei	27.10.2025		
Data evaluării	27.10.2025		
Utilizarea desemnată	Estimarea valorii de piață în vederea vânzării		
Evaluator autorizat	Evaluator E.P.I. Mihai Dediu nr legitimație 18347		
Compania de evaluare	AM VERUS S.R.L. Membru corporativ ANEVAR, aut 0687		
Reprezentant – funcția	Mihai Dediu – Director tehnic		
Tip proprietate	Teren Intravilan Curti-Constructii		
Adresa proprietății – cf. acte	Lot 139,00 mp - Jud. Ialomița, Loc. Slobozia, CAD. 1792		
Nr. carte funciară / nr. cadastral	Carte funciara nr. 35731; nr. Cad. 1792		
Amplasare / Cartier	Loc. Slobozia		
Codul postal	-		
Utilități	In zonă – Electricitate, canalizare, apa, gaze		
Suprafete	Teren	Ateren=139,00 mp, CAD 1792	
Proprietar (persoană juridica)	Primaria Municipiului Slobozia, în cotă determinată de 1/1		
Utilizare existentă/potentiala	Intravilan/ c.m.b.u. Curti Constructii		
Curs de schimb valutar	5,0835		
VALOAREA DE PIATĂ	7.000	Euro	35.600 Lei
Dreptul de proprietate	Considerat deplin		
Sarcini înregistrate	Nu sunt		
Descriere anexe	-		
Observatii speciale	-		
	Societatea de evaluare: AM VERUS S.R.L. Membru corporativ ANEVAR, aut 0687 Evaluator E.P.I. Mihai Dediu nr. legitimație 18347		

Client: Primaria Municipiului Slobozia
 Proprietar: Primaria Municipiului Slobozia
 Adresa: Jud. Ialomita, Loc. Slobozia, Str. Filaturii, CAD. 1792
 Utilizator desemnat: Primaria Municipiului Slobozia

Tipul Proprietatii: Teren intravilan Curti Constructii
 Numar de inregistrare: AP17 / 27.10.2025



Valoarea de Piata: **7.000 Euro**
35.600 Lei

Cursul de schimb (1 euro = 5,0783 lei)

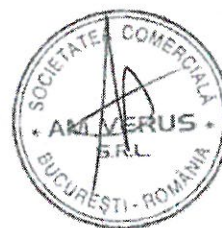
Abordari utilizate Abordarea prin piata –
 Valori rezultate Metoda comparatiei
 directe
7.000 Euro
 Metoda Extractiei
 nu s-a aplicat

Suprafata teren Lot – 139,00 mp CAD
 1792 (din documente)

Evaluator autorizat,
 Ing. Mihai Dediu
 Nr legitimatie 18347

Administrator,
 Mihai Dediu

AM Verus SRL



Data inspectiei: 27.10.2025
 Data evaluarii: 27.10.2025
 Data redactarii raportului: 27.10.2025

Catre: Primaria Municipiului Slobozia

Ref.: Jud. Ialomita, Loc. Slobozia, Str. Filaturii, CAD. 1792

Stimate Domn / Stimata Doamna,

In urma solicitarii d-voastra, am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru proprietățile menționate mai sus.

Pentru intocmirea prezentului raport am avut ca baza atat informatiile furnizate de d-voastra si de catre client, cat si date furnizate de piata de specifica si baza de date proprie. In cazul in care orice informatie din cele ce urmeaza, se dovedeste a fi incorecta sau incompleta, acuratetea prezentei evaluari poate fi afectata si, in conformitate, ne rezevam dreptul de a rectifica raportul.

Acest raport a fost intocmit de catre un Evaluator Autorizat calificat sa ofere consultanta in ceea ce priveste evaluarea unei proprietati de acest tip si in acest amplasament. Acest raport a fost realizat in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor in vigoare la data intocmirii prezentului raport de evaluare.

Luand in calcul bazele subliniate mai sus si, dupa cum este expus in acest raport, opinia noastra asupra valorii de piata a bunurilor mentionate mai sus, la data evaluarii este de:

VALOARE DE PIAȚĂ TEREN
7.000 Euro, respectiv 35.600 Lei
(șaptemii Euro)

Aceasta valoare se supune atat termenilor si conditiilor noastre, cat si oricaror ipoteze expuse. Deasemenea, aceasta valoare este valida la data intocmirii prezentului raport si poate fi reconsiderata la o data ulterioara. Trebuie subliniat faptul ca aceasta evaluare este furnizata exclusiv destinatarului prezentei scrisori si nu se accepta nicio responsabilitate transmisa unei terte parti. Se interzice publicarea sau expunerea, in totalitate sau partial, fara acordul prealabil al semnatarului prezentei scrisori. In plus, certificam ca AM Verus S.R.L nu are niciun interes direct cu privire la imobilul care face obiectul prezentului raport de evaluare si nicio influenta legata de partile implicate, asadar, avand aptitudinea de a oferi consultanta in mod deliberat.

Avem increderea ca acest raport de evaluare corespunde cerintelor d-voastra si va stam la dispozitie pentru eventuale informatii ulterioare.

Cu stima,
Director tehnic
Mihai Dediu



CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților, din mai multe surse. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

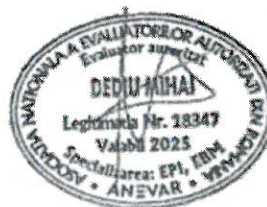
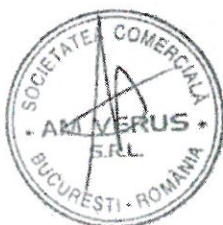
Onorariul ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori sau interval de valori (din evaluare) care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către Asociația Națională a Evaluatoarelor Autorizați din România - ANEVAR.

Evaluatorii au respectat codul etic al ANEVAR. Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR în vigoare, ediția 2025.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membrii ai Asociației Naționale a Evaluatoarelor Autorizați din România – ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport. De asemenea, evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat. Firma AM Verus S.R.L și angajații/colaboratorii săi au încheiate asigurări de răspundere profesională.

Cu stima,
Director tehnic
Mihai Dediu

Evaluator autorizat,
Ing. Mihai Dediu
Nr legitimație 18347



I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1 Identificarea evaluatorului

AM VERUS S.R.L. Membru corporativ ANEVAR, aut 0687. Evaluator autorizat(EPI) Mihai Dediu nr
legitimatie 18347

Date de identificare:

Cod de Inregistrare fiscala RO 36203618

Registrul Comertului sub nr. J40/8299/2016

Sediul: Str Varnita, nr. 21, Sector 1, Bucuresti

Tel: 0722.163.102

E-mail: office@iverus.ro

Web site: www.iverus.ro

1.2 Identificarea clientului

Client:

Denumire: Primaria Municipiului Slobozia

Adresa sediu: Jud. Ialomița, Slobozia, Str. Episcopiei, nr. 1

CUI: 4365352

1.3 Identificarea altor utilizatori desemnați

Utilizator desemnat: Acest raport de evaluare ii este adresat Primaria Municipiului Slobozia si nu poate fi utilizat in alte utilizari desemnate sau de catre alti utilizatori.

1.4 Identificarea proprietății imobiliare subiect al evaluari

Proprietate imobiliara – Teren intravilan Curti Constructii

Adresa imobilului evaluat: Jud. Ialomita, Loc. Slobozia, Str. Filaturii, CAD. 1792

1.5 Moneda evaluari

Toate valorile din prezentul raport sunt exprimate în lei și în euro la cursul de schimb valutar BNR din data 27.10.2025, respectiv 5,0835 lei.

1.6 Utilizarea desemnată a evaluării

Utilizarea desemnată este **Estimarea valorii de piață în vederea vânzării**

1.7 Tipul și premisa valorii

Tipul valorii estimate este **valoarea de piață** ca urmare a utilizării prezentate în raport, așa cum este ea definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, SEV 102 Anexă, A10 și anume: "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.”

1.8 Data evaluării

Data evaluării este 27.10.2025, data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată.

Data redactării raportului este 27.10.2025

1.9 Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Pasii parcurși în documentarea necesară pentru elaborarea evaluării au fost:

- Solicitarea documentelor privind bunul supus evaluării
- Inspectia proprietății, a fost efectuată în data de 27.10.2025 de către Mircea Ciobanu, ca reprezentant al AM VERUS SRL în prezenta reprezentantului clientului/proprietarului.

Evaluatorul a analizat documentele puse la dispoziție de către client/proprietar/utilizator, și a identificat activul/activele împreună cu reprezentantul clientului/proprietarului.

La data inspecției, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată (identificare, starea fizică, istoric, verificarea corespondenței dintre starea faptică și documente, caracteristicile proprietății, vizualizarea documentelor în original).

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

Nu am realizat o analiză structurală a proprietății, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la client/proprietar.

- Culegerea și analiza datelor de piață

1.10 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Informațiile¹ utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare (extras CF, acte dobândire, documentație cadastrală)
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare și alte informații puse la dispoziție de reprezentantul proprietarului/solicitantului în cadrul inspecției.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025:

- SEV 100 - Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 - Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 - Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 - Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 - Documentare și raportare (IVS 106)
- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului

¹ Sursele de informații au fost: reprezentanții solicitantului, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.) care sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;

- Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte – procentual si valoric, editura Matrix Rom Bucuresti si/sau Costuri de Reconstructie – Costuri de inlocuire, Cladiri industriale, Comerciale, Agricole si Constructii Speciale, editura IROVAL 2010, actualizate cu indicii IROVAL si/sau Costuri de Reconstructie – Costuri de inlocuire, Cladiri rezidentiale, editura IROVAL 2011, actualizate cu indicii IROVAL si/sau Costuri de Reconstructie – Costuri de inlocuire, Cladiri cu structuri pe cadre, Anexe gospodaresti, Structuri MiTek si Constructii speciale, Editura IROVAL 2014, actualizate cu indicii IROVAL.
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.);
- Baza de tranzacții a evaluatorului site-uri imobiliare specializate : www.flexmls.ro; www.imobiliare.ro; www.storia.ro; www.olx.ro

1.11 Ipoteze și ipoteze speciale relevante

1. Ipoteze semnificative

- Nu s-a facut nicio investigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor.
- Nu ne asumam nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informatii neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu facem investigatii pentru a le descoperii.
- Nu s-au realizat estimari cu privire la starea structurala a imbunatatirilor sau la dimensiunea si adecvarea sistemelor mecanice si a altor componente precum incalzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate in raportul de fata au plecat de la premisa ca imobilul evaluat este construit si utilizat in concordanta cu toate autorizatiile de constructie, neexistand nicio disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala.
- Evaluatorii au presupus ca imobilul evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona, detine toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii sale.
- Am considerat ca toate informatiile obtinute de la client sunt adevarate si corecte. Toate informatiile (inclusiv situatiile financiare, estimări și avize) obținute de la părți neangajate de către AM VERUS SRL se presupun a fi adevărate și corecte. Nu ne asumam nicio responsabilitate pentru neconcordantele generate de informatii eronate oferite de client.
- Daca nu este precizat, se presupune că nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care sa afecteze proprietatea evaluata.
- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementarile relevante la nivel național, orașenesc, local sau privat, și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francisele și așa mai departe pot fi reînnoite și / sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant;
- Evaluatorii, prin reglementarile profesionale cărora se supune, nu au calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.
- Evaluatorii au considerat proprietatea imobiliară subiect liberă de sarcini, fiind evaluată în această ipostază.
- Nu s-a efectuat nicio investigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante si, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potentialului sau impact asupra evaluarii. In consecinta, pentru scopul acestei evaluari, am presupus ca nu sunt, pe sau in cadrul proprietatii, niciun fel de substanta poluanta, care ar putea contamina proprietatea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioara nu ne este imputabila.
- Valorile estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate.
- Evaluatorii au fost de acord sa-si asume responsabilitatea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client respectiv in scopul mentionat in raportul de fata.

- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valoarea prezentata in prezentul raport de evaluare nu are nicio legatura cu valoarea de asigurare.
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia. Nicio parte a acestui raport nu poate fi reprodusa sub nicio formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuita în raport prin publicitate, relatii publice, stiri, de vânzare sau de alte mijloace media. Dreptul de autor al raportului este reținută de AM VERUS SRL și se aplică chiar daca este numit un evaluator sau nu.
- Evaluatorii, prin natura muncii sale, nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.
- In cazul în care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investitional, chiar si personal, fiduciar sau corporativ, și are orice nelamurire în ceea ce privește conținutul material al acestui raport, se recomandă contactarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstante care pot sa afecteze valoarea proprietatii, ce pot aparea ulterior, fie datei de evaluare mentionata în acest raport, fie datei inspectiei, oricare ar fi ordinea.
- Calitatea managementului proprietatii are un efect direct asupra viabilitatii economice și valorii de piață a acesteia. Previziunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil si competenta manageriala. Orice variație de la aceasta ipoteza ar putea avea un impact semnificativ asupra estimarilor de valoare rezultate.
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fara a exclude niciun element și fara a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scadere brusca, în condițiile economice locale. Nu putem și nu garantam că estimările vor fi atinse, inasa acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu, și sunt destinate să țină seama de experiența investitorilor.
- Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifrele prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri.
- Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerate ca fiind în același timp o știință și o artă. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finala a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificati în prezentul raport.
- Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nicio restricție nejustificată, cu excepția cazurilor in care este altfel specificat.
- Chiar daca toate informațiile conținute în acest raport sunt considerat a fi corecte, acestea se pot schimba. Nicio parte a conținutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel.
- Nu s-au făcut verificări in ceea ce priveste probleme legate de buget, de sarcini și monitorizari ale constructiei. În acest domeniu, ne-am bazat, inca o data, pe informațiile furnizate de către proprietar / dezvoltator.
- Evaluatorii nu isi asuma nicio responsabilitate pentru evenimentele ce influenteaza valoarea proprietatii care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si care nu au fost indicate.
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.
- Natura pietelor emergente cum este si Romania presupune anumite dificultati in cuantificarea unor valori de piata. Oricum, valorile exprimate in cadrul acestui raport trebuie sa fie considerate ca fiind cea mai buna estimare a proprietatii in cauza. Subliniem ca valoarea recomandata a fost determinata strict prin perspectiva situatiei pietei, la data de referinta a evaluarii, situatie care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, in functie de dinamica economica, ceea ce ar implica reconsiderarea pozitiei noastre.
- Desigur ca proprietarul respectiv un potential cumparator, pot avea, argumentat, alte opinii si pareri, sustinand oricare alta valoare dintre valorile determinate in prezentul raport sau oricare alta valoare rezultata dintr-un alt proces de evaluare.
- Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de viitor în legatură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate în tranzacție

2. Ipoteze speciale semnificative

- Nu sunt

1.12 Utilizarea unui specialist

Nimeni altcineva nu a oferit o asistență profesională semnificativă celui ce semnează acest raport.

1.13 Factorii de mediu, sociali și de guvernanță (ESG)

Factorii ESG (Environment, Social, Governance) sunt acum **elemente cheie** în evaluarea performanței proprietăților, influențând prețul, finanțarea și atractivitatea acestora.

1. Mediu (E):

- Eficiență energetică, emisii scăzute de CO₂
- Utilizarea materialelor sustenabile, surse regenerabile, managementul apei și riscurilor de mediu (poluare, inundații)

2. Social (S):

- Bunăstarea ocupanților: siguranță, sănătate, confort
- Transparență în raportarea impactului social și riscurilor aferente

3. Guvernanță (G):

- Implementarea principiilor de guvernanță corporativă
- Raportare transparentă, managementul riscurilor, conformitate și etică în deciziile de investiție.

Aceste aspecte evidențiază modul în care criteriile ESG au devenit o **cerință indispensabilă** în sectorul imobiliar, influențând deciziile de construire, investiții, evaluare, finanțare și utilizarea spațiilor de către chiriași.

"În ceea ce privește clădirile nou construite, tendința dezvoltatorilor importanți din țara noastră este să respecte de la bun început criteriile de sustenabilitate legate de mediu, sociale și de guvernanță. 2022 a fost un an record pentru clădirile verzi din România, nu mai puțin de 154 de clădiri fiind certificate conform standardelor BREEAM sau LEED, adică o treime din numărul celor certificate în 14 ani de când a apărut în România prima certificare de clădire verde, conform unei analize realizate de ADP Green Building, citată de Forbes Romania. În 2023, numărul de certificări a fost cu 17% mai mic, 128 de clădiri fiind certificate în acest an, dintre care 57 de clădiri industriale, urmate de cele de retail (43 de magazine, parcuri comerciale sau mall-uri) și birouri (19). De asemenea, aproape 50 de locuințe și proiecte rezidențiale sunt certificate sau în curs de certificare ca locuințe verzi de către Consiliul Român pentru Clădiri Verzi (RoGBC).

Pe măsură ce ocupanții și investitorii sunt atrași de proprietăți care sunt mai durabile, acestea vor fi mai atractive, cererea va crește și, implicit, vor valora mai mult. De asemenea, având facturi mai mici de plată pentru utilități, chiriașii vor fi dispuși să plătească o chirie mai mare pentru aceste clădiri "verzi", generând astfel un venit mai ridicat și o valoare mai mare pentru proprietari. Implicațiile asupra veniturilor investitorilor sunt benefice: clădirile verzi vor genera chirii și valori de piață mai mari, în timp ce costurile lunare de operare și întreținere vor fi mai mici.

Există evidențe clare că pentru clădirile "verzi" se plătesc chirii mai mari, însă este dificil de estimat o primă de sustenabilitate pentru astfel de clădiri, deoarece diferența de chirie față de o clădire mai puțin eficientă poate fi determinată și de vechime, locație sau facilitățile disponibile. În schimb, având în vedere că cererea se va reorienta treptat către clădirile "verzi", gradul de ocupare al clădirilor cu performanțe de mediu mai reduse va scădea și, automat, se vor aplica discounturi asupra chiriilor și valorii acestor clădiri.

Reglementările guvernamentale, cererea ocupanților pentru clădiri verzi și o mai mare conștientizare a problemelor legate de schimbările climatice conduc la o concentrare mai mare asupra acestor aspecte ale performanței clădirilor, cu implicații de amploare pentru investitori. Dar să nu uităm de ceilalți doi factori importanți ai sustenabilității – impactul social și al guvernantei corporative.

Proprietățile imobiliare sunt active unice, deoarece sunt componente integrale ale cartierelor și comunităților, sunt ocupate de o gamă largă de utilizatori (inclusiv familii, studenți și companii), nu pot fi mutate fizic și influențează atât valoarea și caracterul proprietăților din jur, cât și utilizările posibile ale terenurilor libere.

Având în vedere că proprietatea imobiliară este esențială pentru sănătatea economică a unei regiuni și pentru productivitatea tuturor celor care o folosesc, imobilele au un impact social profund asupra comunităților în care se află. Cum puterea de cumpărare este din ce în ce mai scăzută în ultimii ani, iar ratele dobânzilor la credite se află la cote record, autoritățile statului și investitorii în domeniul imobiliar ar trebui să ia în calcul parteneriate în urma cărora să fie construite așa numitele "locuințe sociale", la prețuri accesibile pentru cei cu venituri reduse, care nu pot ține pasul cu creșterea pieței imobiliare și a costurilor creditelor. În ciuda percepției că acest tip de locuințe generează un profit mai mic pentru dezvoltatori, pot fi obținute beneficii semnificative, astfel de proprietăți menținându-și valoarea și veniturile din chirii în perioadele de instabilitate economică.

De asemenea, în ultima vreme, sănătatea și bunăstarea ocupanților clădirilor, fie că sunt destinate locuirii sau desfășurării activității profesionale, au reprezentat preocupări majore ale dezvoltatorilor și investitorilor în real estate."

Sursa: https://www.economica.net/esg-si-evaluarea-performantei-in-sectorul-imobiliar-din-romania_738569.html

1.14 Tipul raportului care va fi elaborat

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu *SEV 106 – Documentare și raportare* și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivele Standarde.

1.15 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta poate fi publicate și inclus într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al AM VERUS SRL cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat.

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru utilizarea desemnată menționată în prezentul raport; nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru utilizarea declarată, fie pentru oricare altă utilizare. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului acestuia, cu specificarea formei și a contextului în care ar urma să apară.

Evaluatorii nu sunt obligați să ofere în continuare consultanța sau să depună marturie în instanța referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru această utilizare și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un întreg (scrisoare, certificare, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptată utilizarea divizată a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de către utilizatorul desemnat și pentru utilizarea desemnată precizată.

1.16 Declaraarea conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei neconformității

În vederea elaborării raportului de evaluare, s-au urmărit recomandările din Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025:

- SEV 100 - Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 - Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 - Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 - Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 - Documentare și raportare (IVS 106)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
- GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea împrumutului.

II. PREZENTAREA DATELOR

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.

Identificarea proprietății imobiliare subiect

Ateren= 139,00 mp, CAD 1792

Descrierea juridică

Proprietar: Primaria Municipiului Slobozia, persoana juridică.

Este supus evaluării dreptul deplin de proprietate al Primăriei Municipiului Slobozia asupra proprietății descrise mai sus, conform documentelor puse la dispoziție și anexate prezentului raport de evaluare (vezi Anexa 6)

Date privind dobândirea dreptului de proprietate:

Dreptul de proprietate a fost dobândit în baza următoarelor documente:

Inscrieri privind dezmembrementele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
86596 / 31/07/2025	
Act Administrativ nr. 2093634, din 13/06/2025 emis de MINISTERUL JUSTITIEI OFICIUL NATIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI DE PE LANGA TRIBUNALUL IALOMITA; Act Administrativ nr. 64485, din 19/06/2025 emis de MUNICIPIUL SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 2196470, din 06/06/2025 emis de MINISTERUL JUSTITIEI OFICIUL NATIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI DE PE LANGA TRIBUNALUL IALOMITA; Act Administrativ nr. 3472, din 21/07/2025 emis de MUNICIPIUL SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 492, din 10/06/2025 emis de MINISTERUL JUSTITIEI OFICIUL NATIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI DE PE LANGA TRIBUNALUL IALOMITA; Act Administrativ nr. 2065706, din 11/06/2025 emis de MINISTERUL JUSTITIEI OFICIUL NATIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI DE PE LANGA TRIBUNALUL IALOMITA; Act Administrativ nr. 1208, din 28/11/2024 emis de MINISTERUL JUSTITIEI OFICIUL NATIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI DE PE LANGA TRIBUNALUL IALOMITA.	

Date privind intabularea:

Dreptul de proprietate asupra bunului imobil este inregistrat in Cartea Funciara nr. 35731 a Loc. Slobozia, sub CAD 1792.

Sarcini:

Nu sunt.

Date privind documentatia cadastrala:

Proprietatea are intocmita documentatia cadastrala din care ne-au fost prezentate: Plan de situatie si amplasament

2.2 Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

- ✦ Date despre zona, oras

Proprietatea este situata in intravilanul Loc. Slobozia, in apropiere de Dedeman (vezi ANEXA 3).
Acesta zona este considerata ca fiind una industrială, in partea vest a localitatii fiind in cea mai mare parte formata din terenuri intravilane si agricole.
In zona nu exista stocuri de terenuri intravilane la vanzare iar evaluatorul a marit aria de piata la nivelul localitatii.
Zona din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca zona cu trafic intens.
- ✦ Date despre vecinatati

Proprietatea are acces la caile de transport in comun – microbuz, autobuz.
Artere importante de circulatie existente in zona:
- Sos. Bucuresti-Constanta
Unitatile de invatamant existente in zona sunt: scoli si gradinite publice și private.

Puncte de interes:
- Directia de Administrare a Domeniului Public

Unitatile medicale existente in zona sunt: dispensar public, cabinete private si farmacii.
Rețele edilitare existente in zona:
Rețea de energie electrică: existente
Rețea de apă: existente
Rețea de gaze: existente
Rețea de canalizare: existente
Rețea telefonie fixa si/sau mobila: in zona: existente
- ✦ Amplasarea

Amplasarea imobilului in cadrul zonei este favorabila.
Zona din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca relativ aglomerata. Poluarea este relativ intensa. Rețelele publice de utilitati se prezinta in stare satisfacatoare.

2.3 Informatii despre amplasament

✦ Suprafata terenului	Suprafata de teren aferenta proprietatii este formata din lot in suprafata Ateren= 139,00 mp, CAD 1792.
✦ Geografia	Relieful proprietatii este plat, iar forma este relativ regulata.
✦ Accesul la drum public / Front stradal	Proprietatea are acces la drum public pe drum asfaltat.
✦ Utilitati	Utilitati de care dispune proprietatea: Energie electrica: existente Gaze: existente Apa: existente Canalizare: existente
✦ Regim economic	Folosinta actuala: teren intravilan Cuti Constructii
✦ Indicatori urbanistici	Zona intravilana industrială

III. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

✦ Utilizarea proprietatii la data inspectiei	La data inspectiei terenul era construit.
✦ Analiza celei mai bune utilizari	Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii abordarilor de evaluare. Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025 – SEV 102 – Tipuri ale valorii, Anexă, A90, astfel: "Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare <i>valoare</i> a unui <i>activ</i>. Conceptul de cea mai bună utilizare se aplică cel mai frecvent <i>activelor</i> nefinanciare. Cu toate ca multe <i>active</i> financiare nu au utilizări alternative, pot exista circumstanțe în care este necesară luarea în considerare a celei mai bune utilizări a <i>activelor financiare</i>. Cea mai bună utilizare <i>trebuie</i> să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare <i>valoare</i> a <i>activului</i>. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, <i>valoarea</i> este influențată de <i>costul</i> necesar conversiei <i>activului</i> la cea mai bună utilizare a sa. Cea mai bună utilizare a unui <i>activ poate</i> fi utilizarea sa curentă/ existentă atunci când <i>activul</i> este utilizat optim.

Cea mai bună utilizare a unui *activ*, evaluat ca fiind de sine stătător, poate să difere de cea mai bună utilizare a sa ca parte a unui grup de *active*, situație în care *trebuie* luată în considerare contribuția acelui *activ* la *valoarea* totală a grupului de *active*.

Determinarea celei mai bune utilizări implică luarea în considerare a următoarelor:

(a) pentru a stabili dacă utilizarea este fizic posibilă, se va avea în vedere ceea ce participanții de pe piață ar considera a fi rezonabil;

(b) pentru a respecta cerința ca utilizarea să fie permisă din punct de vedere legal, este necesar să fie luată în considerare orice constrângere legală privind utilizarea *activului*, de exemplu, planul de urbanism/zonare, precum și probabilitatea schimbării acestor constrângeri;

(c) cerința ca utilizarea să fie fezabilă din punct de vedere financiar ia în considerare dacă utilizarea alternativă, fizic posibilă și permisă din punct de vedere legal, va genera o rentabilitate suficientă pentru un participant tipic de pe piață, superioară rentabilității generate de utilizarea curentă, după luarea în calcul a costurilor de conversie la acea utilizare."

Așadar, cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Utilizarea terenului ca fiind liber este posibilă fizic. Permisibilitatea legală este posibilă sub condiția obținerii autorizației de demolare, dar ținând cont de cheltuielile necesare aducerii lui în starea de teren liber (demolare, eliberare etc) ipoteza utilizării terenului ca teren liber aduce o valoare mai mică proprietății decât varianta terenului construit.

Astfel alternativa de aducere a terenului la forma inițială de teren liber nu este fezabilă. Concluzia este că **cea mai bună utilizare va fi analizată în continuare în ipoteza terenului construit.**

Având în vedere probabilitatea foarte mică de schimbare a destinației imobilului analizat și a costurilor altor alternative de dezvoltare se poate concluziona că **cea mai bună utilizare a terenului construit este cea actuală și anume terenul intravilan construit.**

IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

4.1 Piața imobiliară

Ca mediu în care proprietățile se comercializează între cumpărători și vânzători prin mecanismul prețurilor, toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor, care la rândul lor, sunt sub acțiunea unor influențe sociale, economice, guvernamentale și fizice.

4.2 Piața specifică

Piața specifică a proprietății evaluat este cea a terenurilor din Loc. Slobozia.

Analiza productivității: Caracteristicile proprietății care determină abilități productive sunt: localizare, suprafața teren, deschidere, acces, utilități,

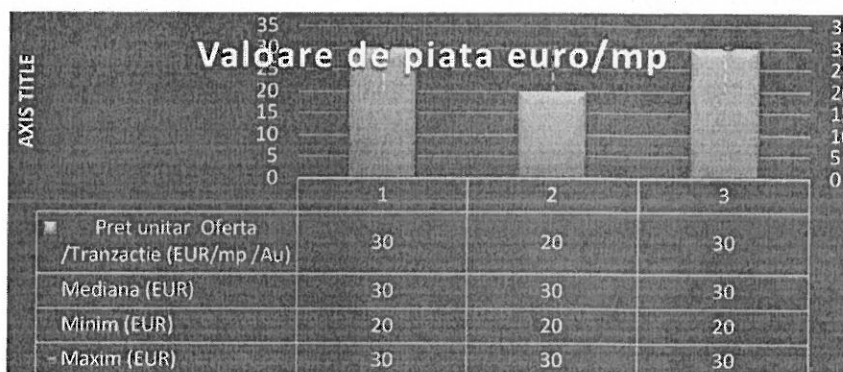
indicatori urbanistici etc.

4.3 Analiza si previziunea cererii

Deoarece proprietatea se afla in Loc. Slobozia, cererea potentiala este mica iar cererea efectiva este tot mai mica in stagnare datorita limitarii accesului la surse de finantare.

4.4 Analiza si previziunea ofertei

Ofertele de terenuri similare se situeaza in intervalul 20 - 30 euro/mp diferenta fiind data de localizare / amplasare, dimensiuni, utilitati si imprejmuire.



4.5 Analiza echilibrului pietei specifice

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor si conditiilor de finantare.

In ceea ce priveste piata specifica proprietatii evaluate, oferta este superioara cererii, fapt datorat accesului dificil la finantare.

Sustinute de cererea ridicata, preturile terenurilor s-au mentinut stabile.

In ceea ce priveste oferta de terenuri, aceasta ramane substantiala si vine din partea unor categorii diferite de vanzatori. „Noi terenuri sunt scoase la vanzare chiar si in aceasta perioada si nu neaparat la preturi reduse, ci la preturi care nu tin cont de contextul pandemic, pe fondul cererii care exista in continuare”, explica reprezentantii Colliers. Acestia precizeaza ca, pana acum nu au existat inca active de tip „distressed” (la preturi sub nivelul pietei, pentru a asigura o vanzare rapida, din nevoia de a face rost de lichiditati). Totusi, in timp, in contextul deteriorarii climatului economic, pot aparea dificultati financiare pentru anumite persoane sau companii, obligandu-le sa-si reduca pretentiile. In ceea ce priveste nivelul preturilor, consultantii companiei se asteapta ca situatia sa ramana oarecum stabila in perioada urmatoare (cu posibile ajustari in jos doar in anumite cazuri) – cu exceptia unui scenariu in care lucrurile ar lua brusc o intoarsatura negativa. (sursa: imobiliare.ro)

Dezvoltatorii de proiecte rezidentiale continua sa manifeste interes pentru achizitia de terenuri, desi acesta este mai redus comparativ cu perioada 2018-2019, cand au fost inregistrate valori record – ceea ce inseamna ca multi asemenea investitori au, acum, stocuri importante de teren in portofoliu. Cu toate acestea, majoritatea dezvoltatorilor de locuinte ramân in cautare de oportunitati, mai ales pentru consolidarea prezentei in jurul proiectelor actuale.

SC AM VERUS SRL C.U.I. RO36203618 | Reg. Com.: J40/8299/2016

Punct de lucru: str. Iordache Golescu, nr 4A, sector 1, Bucuresti office@iverus.ro www.iverus.ro

V. EVALUAREA

5.1 Evaluarea terenului

Pentru estimarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR în vigoare, prevăd posibilitatea utilizării a mai multor metode și anume :

- Metoda comparației directe
- Tehnica parcelării și dezvoltării
- Metoda alocării
- Metoda extracției
- Tehnica reziduală a terenului
- Capitalizarea rentei funciare (chiriei)

1. Metoda comparației directe se bazează pe principiul economic al substituției. Metoda se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care se consideră a fi libere pentru utilizarea evaluării. Valoarea terenului derivă din informațiile de piață ale prețurilor de tranzacție ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi determinată în urma analizei prețurilor de piață ale terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a ofertelor de vânzare de terenuri similare libere este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite sau cerute pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele caracteristicilor specifice ale proprietăților și tranzacțiilor (numite elemente de comparație). Această metodă este cea mai uzuală și preferabilă tehnică de evaluare a terenului, cu condiția să existe informații suficiente despre vânzările de terenuri similare, din aceeași arie de piață.

În cazul că nu există un număr suficient de vânzări sau de oferte de vânzare de terenuri similare sau în situația în care evaluatorul ar trebui să facă multe și ample ajustări ale prețurilor de tranzacție ale unor terenuri cu caracteristici mult diferite de cele ale terenului în cauză, care nu ar asigura credibilitatea rezultatului aplicării metodei comparației vânzărilor, evaluatorul de proprietăți imobiliare are la dispoziție alte 5 metode de evaluare a terenului, redate mai jos. Credibilitatea rezultatelor obținute din aplicarea acestor 5 metode, mai puțin preferate, depinde de profunzimea analizelor, de fundamentarea ipotezelor și a raționamentului profesional al evaluatorului.

2. Tehnica parcelării și dezvoltării (numită și metoda utilizării anticipate sau metoda costului dezvoltării) constă în plasarea evaluatorului în postura ipotetică de dezvoltator al unui teren neamenajat, pe premisa că amenajările și construcțiile proiectate reprezintă cea mai probabilă utilizare a terenului.

Această metodă este aplicabilă în cazul evaluării unor suprafețe mari de teren neamenajat, a căror cea mai bună utilizare o reprezintă parcelarea și amenajarea ca amplasamente și/sau eventual construirea pe loturile parcelate și amenajate ale clădirilor rezidențiale. Deci, această metodă se poate aplica în două ipoteze:

- parcelarea unui teren viran și amenajarea acestuia ca amplasament, prin dotarea cu infrastructura necesară și apoi vânzarea loturilor amenajate; și

- parcelarea unui teren viran, amenajarea acestuia ca amplasament, construirea locuințelor adecvate și apoi vânzarea proprietăților rezidențiale rezultate (teren plus locuință).

Rezultatul acestei metode este valoarea maximă pe care un dezvoltator prudent ar putea să o plătească pentru achiziționarea unui teren neamenajat, deci o valoare calculată ca mărime reziduală dintre prețurile de vânzare estimate ale loturilor amenajate sau ale proprietăților construite și costurile totale estimate de parcelare, amenajare și construire, în care se include și profitul dezvoltatorului.

Credibilitatea rezultatului metodei este condiționată de existența unui volum important de informații despre costurile de parcelare, amenajare și de construcție, despre prețurile de vânzare ale parcelelor amenajate (amplasamente), precum și despre prețurile de vânzare ale proprietăților construite.

3. Metoda alocării se bazează pe principiul echilibrului, conform căruia există un raport procentual normal între valoarea terenului și valoarea întregii proprietăți, specific diferitelor categorii de proprietăți imobiliare, aflate în locații specifice. Acest raport procentual este dedus din analiza prețurilor de vânzare ale terenurilor libere și ale unor proprietăți comparabile (teren și construcții), dintr-o arie comparabilă și competitivă învecinată, cu caracteristici similare. Acest raport procentual este aplicat apoi prețului de vânzare a proprietății construite, pentru a determina valoarea terenului. Această metodă este aplicabilă în situația când nu există terenuri libere vândute sau oferite la vânzare, în aria de piață a terenului supus evaluării.

Deoarece raportul procentual dintre valoarea terenului și valoarea totală a proprietății este dificil de obținut și de susținut, această metodă este mai rar utilizată și aproape niciodată ca o primă metodă de evaluare a terenului.

4. Metoda extracției constă în determinarea valorii terenului liber ca o mărime reziduală, după ce din prețul curent de vânzare al întregii proprietăți imobiliare (teren plus amenajări și construcții) s-a scăzut costul de înlocuire net al construcțiilor și amenajărilor. Această metodă este adecvată când:

- nu există terenuri libere, vândute sau oferite la vânzare, în aria de piață a terenului supus evaluării;
- valoarea construcțiilor este mică (îndeosebi în mediul rural);
- dacă se poate determina cu acuratețe costul de înlocuire net (CIN) al construcțiilor.

5. Tehnica reziduală a terenului este înscrisă în abordarea prin venit, fiind utilizată când fluxul de venit este dependent atât de construcții și amenajări, cât și de teren.

Etapele aplicării acestei metode sunt:

determinarea venitului net din exploatare (VNE) anual total al proprietății;
determinarea VNE anual alocabil construcțiilor pe baza ratei de capitalizare aferente construcțiilor și scăderea acestuia din VNE anual total al proprietății;
și
capitalizarea VNE rămas (rezidual), care este alocabil numai terenului, cu o rată de capitalizare adecvată.

Cele trei condiții ale aplicării acestei metode sunt:

- cunoașterea CIN a clădirilor (construcțiilor) și amenajărilor sau posibilitatea determinării acestuia cu credibilitate;
- cunoașterea venitului net total din exploatare al proprietății sau posibilitatea determinării acestuia cu credibilitate;
- posibilitatea obținerii nivelurilor de piață ale ratelor de capitalizare ale

SC AM VERUS SRL C.U.I. RO36203618 | Reg. Com.: J40/8299/2016

Punct de lucru: str. Iordache Golescu, nr 4A, sector 1, Bucuresti office@iverus.ro www.iverus.ro

terenurilor și clădirilor.

Această tehnică de evaluare se utilizează în două situații:

- când nu există terenuri libere vândute sau oferite la vânzare, în aria de piață a terenului supus evaluării;
- pentru testarea fezabilității financiare a utilizărilor posibile ale unui amplasament, în cadrul analizei celei mai bune utilizări.

6. Capitalizarea rentei funciare (chiriei) se aplică în cazul în care venitul se obține din cedarea dreptului de folosință a terenului, independent de amenajările de pe acesta (dacă există), în schimbul unei rente sau chiriei, deci este un venit independent de veniturile generabile de construcțiile și amenajările de pe teren.

Această metodă se aplică pentru evaluarea terenurilor cu destinație agricolă, ca și pentru evaluarea terenurilor închiriate.

Metoda constă în convertirea rentei funciare (sau chiriei pentru teren) în valoarea terenului, prin aplicarea unei rate de capitalizare extrasă de pe piață. Metoda poate fi aplicată în condițiile în care există informații de piață suficiente asupra nivelurilor de piață ale rentelor și chiriilor funciare, precum și a ratelor de capitalizare.

Pentru aplicarea acestei metode trebuie să se analizeze clauzele contractului de închiriere/ arendare/ concesiune, referitoare la escaladarea chiriei/ rentei, reînnoirea contractului, precum și valoarea terminală și selectarea unei rate de capitalizare de piață adecvate.

În concluzie, se poate spune că cea mai bună metodă de evaluare a terenului este comparația directă, iar când nu există vânzări sau oferte de vânzare de terenuri comparabile, pot fi aplicate cu precauție celelalte metode de evaluare. În cazul de față evaluatorul a considerat oportun a se aplica abordarea prin piața prin metoda comparațiilor directe și metoda extractiei.

5.2 Metoda comparațiilor directe (teren)

Pentru estimarea valorii terenului considerat liber s-a utilizat **metoda comparației directe**. Metoda constă în analiza unor tranzacții recente sau a unor prețuri de tranzacții sau de ofertă de bunuri similare / comparabile cu subiectul și aplicarea ajustărilor necesare aferente elementelor de comparație alese ca reprezentative.

Elementele de comparație includ: tipul tranzacției, drepturi de proprietate transmise, condiții de finanțare, condiții de piață, localizare, suprafața, distanța față de utilități, regim economic, regim tehnic etc.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este *grila de piață* care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare. În grila datelor de piață, au fost preluate, sintetizate și utilizate toate informațiile culese pentru comparație, care să justifice ajustările operate asupra prețului de vânzare/ofertă al fiecărei proprietăți similare comparabile.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor/ofertelor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Comparabilele care necesită cele mai mici ajustări vor avea ponderea cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile/ofertele comparabile.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare de imobile similare (terenuri) din zona studiată existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă departamentelor de evaluare respectiv de tranzacții imobiliare. Grila de piață este prezentată în ANEXA 5.

Din analiza efectuată a rezultat ca cea mai apropiată comparabilă de subiect

SC AM VERUS SRL C.U.I. RO36203618 | Reg. Com.: J40/8299/2016

Punct de lucru: str. Iordache Golescu, nr 4A, sector 1, București office@iverus.ro www.iverus.ro

este comparabila A (are cea mai mica ajustare totala bruta).
Aplicand toate cele prezentate mai sus valoarea de piata a terenului estimat prin aceasta metoda este:

Valoare estimata (€)	7.000 €
Valoare estimata (€/mp)	48 €/mp
Valoare estimata (lei)	35.600 lei

5.3 Metoda extractiei

Extractia este o metoda prin care valoarea terenului este extrasa din pretul unei proprietati construite, prin scaderea valorii contributiei constructiilor, estimate prin metoda costului de inlocuire net.
Determinarea valorii prin metoda extractiei reprezinta valoarea terenului extrasa din pretul de vanzare a unei proprietati prin scaderea contributiei constructiilor care este estimata prin costuri.

Nu s-a aplicat

VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1 Prezentarea valorii finale

Pentru analiza rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a putea avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica au condus la judecări corecte.

Datele utilizate sunt pertinente și suficiente, fiind obținute din surse considerate de încredere.

În analiza rezultatelor s-au avut în vedere faptul ca valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; valoarea este o comparare; tinandu-se cont de orientarea spre piață.

Pentru proprietatile imobiliare ce face obiectul prezentului raport s-au obtinut:

Metoda comparatiilor directe
Metoda extractiei

7.000 Euro
nu s-a aplicat

In procesul de analiza se cantareste semnificatia relativa, aplicabilitatea si argumentarea fiecarui rezultat al valorii si se bazeaza mai mult pe metoda cea mai adecvata cu natura proprietatii evaluate.

Decizia privind declararea valorii necesita o analiza atenta a logicii, criteriile fiind adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor.

Din punct de vedere al adecvarii abordarea prin piata este cea mai potrivita pentru acest tip de proprietate, intrucat tendintele pe piata specifica este de tranzactionare si nu de inchiriere. Dovada fiind si numarul mai mare al informatiilor privind oferte de tranzactii de locuinte comparativ cu cele privind inchirieri.. Precizia unei evaluari este apreciata de increderea in acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare comparabila analizata. Din prisma acestui criteriu tinand cont de numarul si marimea corectiilor aplicate precizia relativa asupra abordarilor ne indica de asemenea abordarea prin piata ca fiind cea mai precisa in cazul de fata. Atat adecvarea cat si precizia trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor; chiar si informatiile precise si adecvate pot fi afectate de insuficienta cantitate.

6.2 Concluzia asupra valorii

Avand in vedere cantitatea, calitatea informatiilor detinute ca urmare a analizelor noastre, adecvarea abordarilor prezentate, principiul prudentei si conditiile limitative expuse in prezentul raport de evaluare, evaluatorii opineaza ca valoarea de piata a proprietatilor imobiliare supuse evaluarii asa cum se prezentau la data inspectiei este estimata prin abordarea prin piata la:

7.000 Euro

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- Valoarea a fost exprimata si este valabila in conditiile si prevederile prezentului raport;
- Valoarea opinata include terenul atat cota exclusiva cat si cea indiviza;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Valoarea este o estimare;
- Valoarea de piata estimata nu contine TVA
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Evaluator autorizat,
Ing. Mihai Dediu
Nr legitimatie 18347



ANEXA 1 - FOTOGRAFII

ANEXA 2 – HARTA LOCALIZARE PROPRIETATE



ANEXA 3- TABELE SI GRAFICE COMPARABILE

COMPARABILE TERENURI DE VANZARE										
Nr. Crt.	Date contact proprietar/agent imobiliar (telefon)	Localizare	Front stradal	Categoria	Pret oferta/ tranzactie (EUR)	Suprafata (mp)	Pret unitar Oferta /Tranzactie (EUR/mp /Au)	Mediana (EUR)	Minim (EUR)	Maxim (EUR)
A	Telefon: 0730 136 842	Slobozia, Str. Filaturii	32,00	Intravilan CC	114.000	3.800,00	30	30	20	30
B	Telefon: 0723 053 808	Slobozia, zona Filaturii	25,00	Intravilan arabil	50.000	2.500,00	20	30	20	30
C	Telefon: 0768 309 652	Slobozia, Str. Lactilrom	20,00	Intravilan CC	75.000	2.500,00	30	30	20	30

Unit

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-slobozia-IDBNJo>

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-slobozia-lud-lalomita-IDa2K>

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-IDFeC>

SC AM VERUS SRL C.U.I. RO36203618 | Reg. Com.: J40/8299/2016

Punct de lucru: str. Iordache Golescu, nr 4A, sector 1, Bucuresti office@iverus.ro www.iverus.ro

ANEXA 4- COMPARABILE UTILIZATE

COMPARABILE TEREN SLOBOZIA

COMPARABILA A

LINK: <https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-slobozia-IDBNJo>

3.800 m² teren de vânzare - Ialomita (Judet), Clujnita - 9008306 - www.storia.ro 22.10.2025, 11:29

storia De vânzare De închiriat Ansambluri imobiliare Comparati Incepe Cautarea Contul meu Adaugă anunț

[Inapoi](#) [Distribuie](#)



3.800 m² teren de vânzare

teren intravilan Slobozia

0 €/m²

Clujnita, Clujnita, Ialomita

en de vânzare

aria totală:	3800 m ²
teren:	Fără informații
scara:	Fără informații
anunțul:	Fără informații
:	Fără informații
curs:	Fără informații
ajuturi:	Fără informații
de:	Fără informații
broker:	agencia

scriere

3 teren intravilan în Slobozia cu suprafață de 3800 de mp. Deschiderea de la 2 strazi, Fiecare în Clujnita. Ideal pentru construirea de hale industriale, firme de transport, service auto, saloane de masă, etc. de proiect, construcții comerciale pentru vânzare cu amanuntul etc. nu se poate vinde și parcare. Pentru mai multe detalii nu ezitați să ne

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-slobozia-IDBNJo>

anaghabrah
0730 196 942

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aş vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratia de autorizare a site-ului SEI OLX Online Services S.R.L. (Domeniu [olx.ro](#))

Trimite mesajul

Pagina 1 din 4

COMPARABILA B

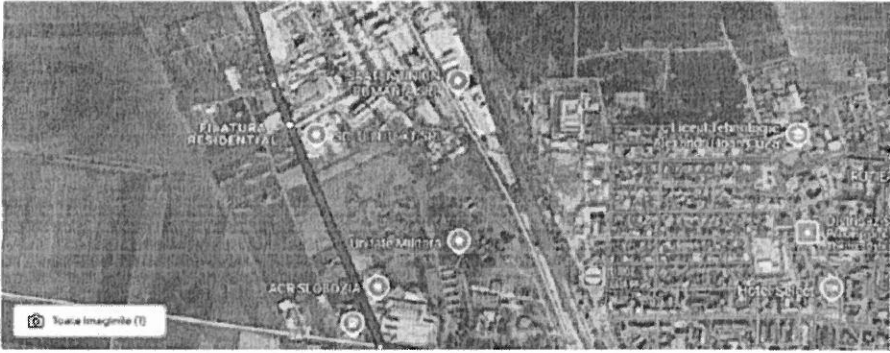
LINK: <https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-slobozia-jud-ialomita-IDDa2K>

2 500 m², teren de vânzare - Ialomita (Judet), Slobozia - 9333402 - www.storia.ro

27.10.2025, 11:34

storia De vânzare ▼ De închiriat ▼ Ansambluri rezidențiale ▼ Comparați ▼ Index Cartiera  Contul meu [Adaugă anunț](#)

[< Înapoi](#) [Distribuie](#)



[Toate imaginile \(1\)](#)

in intravilan Slobozia jud Ialomita

0 € 0 €/m²

Minela
% 9723 062 808

Ialomita, Ialomita

teren de vânzare

suprafață utilă:	2500 m ²
teren:	fără informații
bazen:	fără informații
scara:	fără informații
etaj:	fără informații
com:	fără informații
ajutor:	fără informații
an:	fără informații
anulcon:	agenție

scriere

detar: persoana fizica
data teren: 2500 mp
t strada: 25m
n: arabil
ifcare teren: intravilan

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-slobozia-jud-ialomita-IDDa2K>

Formular de contact:

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administrativul acestor date este SC CLK Online Services S.R.L. (Slobozia) [vezi site](#)

[Trimite mesajul](#)

[Anulați](#)

Pagina 1 din 4

COMPARABILA C

LINK: <https://www.storia.ro/oferta/teren-de-vanzare-IDFefC>

2.500 m² teren de vanzare - Ialomita (Judet), Slobozia - 9826232 - www.storia.ro

27.10.2025, 11:42

storia

De vanzare

De inchiriat

Ansambluri rezidențiale

Compartii

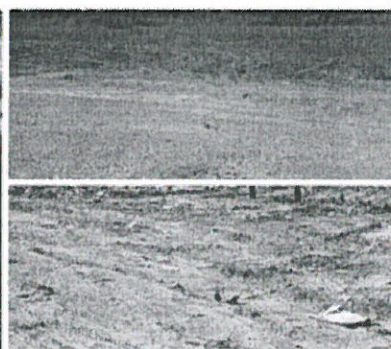
Index Cartiere

Contul meu

Adaugă anunț

Înapoi

Distribuie



in de vanzare

0 €/m²

Den

0758 309 662

Stoborile, Ialomita

en de vânzare

afășă utilă:	2500 m ²
teren:	fără informații
scara:	fără informații
anunț:	fără informații
:	fără informații
coala:	fără informații
ajutorat:	fără informații
se:	fără informații
brutal:	agenție

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratoarea acestor date este S.C. ELLC Online Services S.R.L. (Storia) [mai multe](#)

Trimite mesajul

scriere

anunț 2500m (sau 5000m) cu deschidere la 2 străzi. Locuitor al străzii

9826232

Acces

<https://www.storia.ro/oferta/teren-de-vanzare-IDFefC>

Pagina 1 din 4

ANEXA 5 – GRILA DE COMPARATIE TEREN

ELEMENT DE COMPARATIE		Subiect	PROPRIETATILE COMPARABILE			Explicati ajustari
			A	B	C	
Suprafata (mp):		139	3.800	2.500	2.500	
Pret oferta/vanzare €/mp			30	20	30	
Tip tranzactie			Oferta	Oferta	Oferta	Au fost aplicate ajustari negative de 3% comparabilelor A, B pentru ca acesta este intervalul de negociere pentru acest tip de proprietate.
Ajustari		%	-3%	-3%	-3%	
		Abs	-1	-1	-1	
Pret ajustat €			29	19	29	
Ajustari specifice tranzactiei						
Drepturi de proprietate transmise		Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	
Ajustari		%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale
		Abs	0	0	0	
Pret ajustat €			29	19	29	
Conditii de finantare		Cash	Cash	Cash	Cash	
Ajustari		%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite pentru plata cash
		Abs	0	0	0	
Pret ajustat €			29	19	29	
Conditii de vanzare		Independent	Independent	Independent	Independent	
Ajustari		%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite independent de vreo constrangere
		Abs	0	0	0	
Pret ajustat €			29	19	29	
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare		Fara	Fara	Fara	Fara	
Ajustari		%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite fara cheltuieli necesare imediat dupa vanzare
		Abs	0	0	0	
Pret ajustat €			29	19	29	
Conditii de piata		actuale	actuale	actuale	actuale	
Ajustari		%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au aceleasi conditii de piata
		Abs	0	0	0	
Pret ajustat €			29	19	29	
Ajustari specifice proprietatii						
Localizare (Cartier/Zona):		Slobozia, Str. Filaturii	Slobozia, Str. Filaturii	Slobozia, zona Filaturii	Slobozia, Str. Lactilrom	Au fost aplicate ajustari pozitive de 20% comparabilelor A, B si C deoarece sunt situate intr-o zona recunoscuta de piata ca fiind inferioara proprietatii subiect
Ajustari		%	20%	20%	20%	
		Abs	6	4	6	
Acces		Strada asfaltata	Strada asfaltata	Strada asfaltata	Strada asfaltata	
Ajustari		%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au acces la drum asfaltat
		Abs	0	0	0	
Destinatii/Utilizare:		Curtii Constructii	Intravilan CC	Intravilan arabil	Intravilan CC	
Ajustari		%	0%	5%	0%	Au fost aplicate ajustari pozitive de 5% respectiv 0,95 euro/mp acesta fiind costul de schimbare a categoriei de folosita din Agricol in Curtii-Constructii. Vezi Anexa raport
		Abs	0,00	0,97	0,00	
Suprafata (mp):		139	3.800	2.500	2.500	
Ajustari		%	30%	30%	30%	Au fost aplicate ajustari pozitive de 30% comparabilelor A, B si C pentru ca au suprafete mai mari recunoscute de piata ca fiind oferite la preturi de euro/mp mai mici decat loturile cu suprafete similare cu cea a proprietatii de evaluat
		Abs	9	6	9	
Front stradal:		16	32	25	20	
Raport laturi		0,54	3,71	4,00	6,25	Comparabila A, B si C au fost ajustate pozitiv cu 5% pentru un front stradal mai mic decat al proprietatii subiect.
Ajustari		%	5%	5%	5%	
		Abs	1	1	1	
Constructii pe teren		Da	NU	NU	NU	
Ajustari		%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari deoarece terenul evaluat este in ipoteza terenului liber
		Abs	0,00	0,00	0,00	
Alte elemente (autorizatie, amenajari)		Da	Nu	Nu	Nu	
Ajustari		%	10%	10%	10%	Au fost aplicate ajustari pozitive de 10% comparabilelor A, B, C aceste fiind costul aproximativ de obtinere a autorizatiei de construire
		Abs	3	2	3	
Pret ajustat €			48	33	48	
Ajustare totala neta €			19	14	19	
Ajustare totala neta (%)			65%	70%	65%	
Ajustare totala bruta €			19	14	19	
Ajustare totala bruta (%)			65,00%	70,00%	65,00%	
Numar ajustari			4	5	4	
Valoare estimata (€)		7.000 €				
Valoare estimata (€/mp)		49 €/mp				
Valoare estimata (lei)		35.600 lei				
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila A						

PREZENTARE COMPARABILE TEREN				
Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tipul tranzactiei		Oferta	Oferta	Oferta
Sursa informatiei		https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-intravilan-slobozia-IDBNJo	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-slobozia-iud-ialomita-IDDa2K	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-IDFefC
Preț de oferta/vanzare €		114.000	50.000	75.000
Preț de oferta/vanzare €/mp		30	20	30
Suprafata teren mp		3.800	2.500	2.500
Localizare (Cartier/Zona):	Slobozia, Str. Filaturii	Slobozia, Str. Filaturii	Slobozia, zona Filaturii	Slobozia, Str. Lactilrom
Acces	Strada asfaltata	Strada asfaltata	Strada asfaltata	Strada asfaltata
Destinatie/Utilizare:	Curti Constructii	Intravilan CC	Intravilan arabil	Intravilan CC
Suprafata (mp):	139	3.800	2.500	2.500
Front stradal:	16	32,00	25,00	20,00
Raport laturi	0,54	3,71	4,00	6,25
Constructii pe teren	Da	NU	Nu	NU
Alte elemente (autorizatie, amenajari)	Da	Nu	Nu	Nu

ANEXA 6 - DOCUMENTE



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 35731 Slobozia

Nr. cerere 06596
Zona 31
Luna 07
Anul 2025
Cod verificare 10010229475

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 11813

Adresa: Jud. Ialomita, UAT Slobozia, Loc. Slobozia, Str. FILATURII

Nr. crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 1792	139	Construcția C1 înscrisă în CF 35731-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
16226 / 12/05/2008 Act nr. 663 din 1996 și nr. 363 din 1994:	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE privată, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) UAT SLOBOZIA OBSERVAȚIE: (provenite din conversia CF 11813)	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
86596 / 31/07/2025 Act Administrativ nr. 2093634, din 13/06/2025 emis de MINISTERUL JUSTITIEI OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI DE PE LANGA TRIBUNALUL IALOMITA; Act Administrativ nr. 64485, din 19/06/2025 emis de MUNICIPIUL SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 2196470, din 06/06/2025 emis de MINISTERUL JUSTITIEI OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI DE PE LANGA TRIBUNALUL IALOMITA; Act Administrativ nr. 3472, din 21/07/2025 emis de MUNICIPIUL SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 492341, din 10/06/2025 emis de MINISTERUL JUSTITIEI OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI DE PE LANGA TRIBUNALUL IALOMITA; Act Administrativ nr. 2065706, din 11/06/2025 emis de MINISTERUL JUSTITIEI OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI DE PE LANGA TRIBUNALUL IALOMITA; Act Administrativ nr. 1208, din 28/11/2024 emis de MINISTERUL JUSTITIEI OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI DE PE LANGA TRIBUNALUL IALOMITA;	
C3 Intabulare, drept de CONCESIUNE până la data de 12.06.2074 1) PARASCHIV MIHAIL	A1

Carte Funciară Nr. 35731 Comuna/Oras/Municipiu: Slobozia
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinta
CAD: 1792	139	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr. Ct	Categorie folosinta	Intraten	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	139	-	-	-	

Date referitoare la constructii

Crt	Numar	Destinatia constructie	Supraf. (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinta
*A1.1	CAD: 1792-C1	constructii industriale si edilitare	129	Cu acte in CF propriu	5. constructia la sol: 129 mp; atelier reparatii auto sc. 129.39 mp

* Aceasta constructie este inregistrata intr-o carte funciara proprie

Certific ca prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterile succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 400 RON, -Chitanta interna nr. 2021027980/31-07-2025 in suma de 400, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 232, 242.

Data solutionarii,
01-08-2025

Data eliberarii,
11 AUG 2025

Asistent Registrator,
VIOREL NICOLAE TURTURICA
(parafa si semnatura)

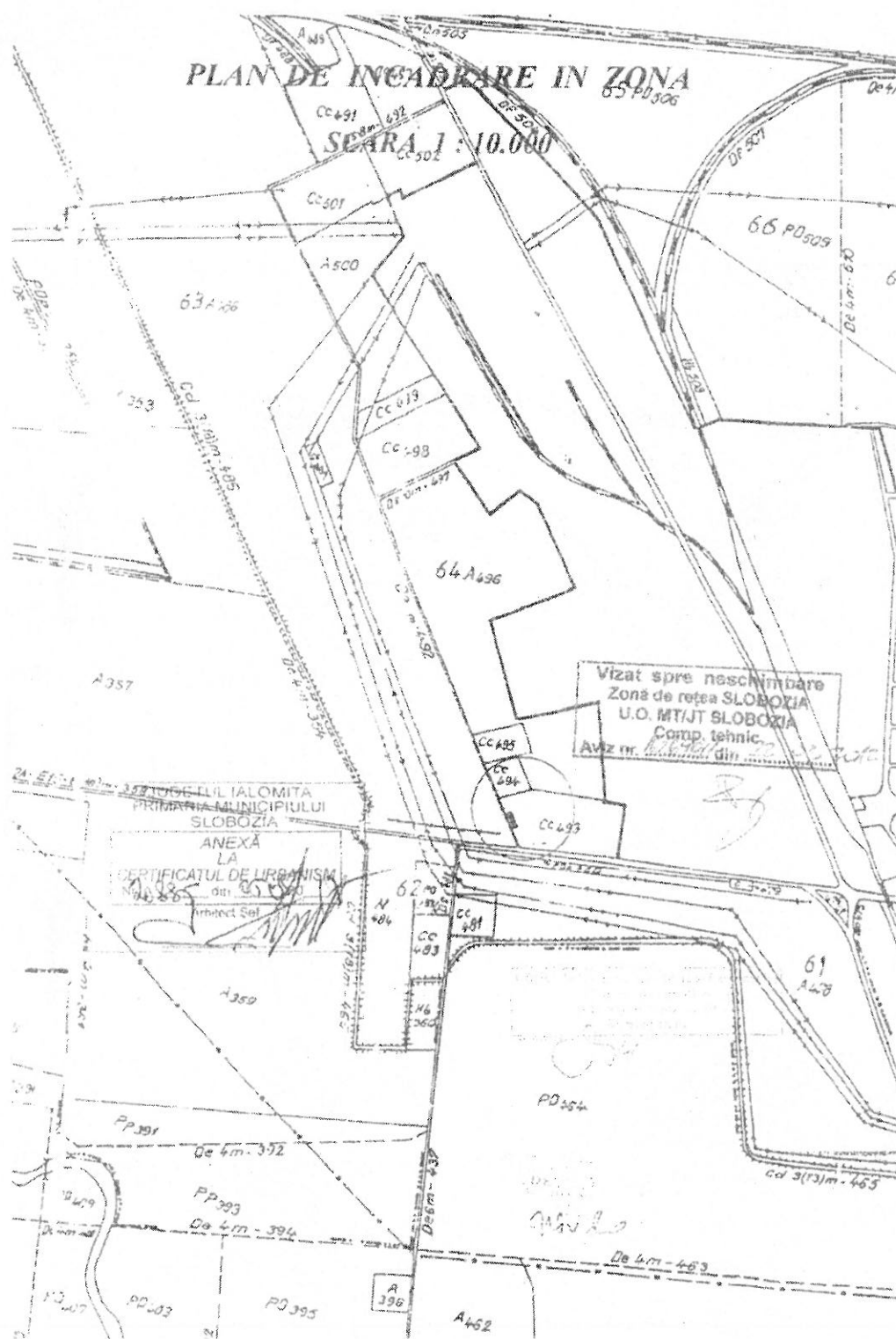
Referent,
MARTIN
DANIELA LOSANDANA
REFERENT
(parafa si semnatura)

Acest document se elibereaza gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alti solicitanti, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpl.ro>

Document care cuprinde date cu caracter personal, potrivit de prevederile Legii nr. 678/2001 si Legea 190/2018

Pagina 2 din 2

Fișă de lucru pentru aplicarea sistemului de evaluare a terenurilor







**CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL SLOBOZIA**

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

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

Comisia Economico-Financiară

RAPORT DE AVIZARE

al proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului în suprafață de 139 mp, situat în Municipiul Slobozia, str. Filaturii nr. 2, înscris în Cartea Funciară nr. 35731 cu Nr. Cadastral 1792, către dl. Paraschiv Mihail

Comisia Economico-Financiară, întrunită în sedință în data de Februarie 2026, a luat în discuție următoarele materiale:

- Cererea dlui. Paraschiv Mihail, înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 78240/2025, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 114767/12.12.2025, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, str. Filaturii, nr. 2, județul Ialomița, nr. cadastral 1792 înscris în cartea funciară nr. 35731;
- 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. 5479/30.01.2026;
- 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 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; 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, analizand materialele prezentate,

AVIZEAZĂ FAVORABIL/NEFAVORABIL/CU AMENDAMENT:

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

**PREȘEDINTE,
Stoica Mihaela**

**SECRETAR,
Săvoiu Octavian**



**CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL SLOBOZIA**

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

Telefon: 0243/231.401, Fax: 0243/212.149

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

Comisia de Comert si Prestarii Servicii

RAPORT DE AVIZARE

al proiectului de hotarare privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului în suprafață de 139 mp, situat în Municipiul Slobozia, str. Filaturii nr. 2, înscris în Cartea Funciară nr. 35731 cu Nr. Cadastral 1792, către dl. Paraschiv Mihail

Comisia de Comert si Prestarii Servicii, întrunită în sesiune în data de Februarie 2026, a luat în discuție următoarele materiale:

- Cererea dlui. Paraschiv Mihail, înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 78240/2025, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 114767/12.12.2025, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, str. Filaturii, nr. 2, județul Ialomița, nr. cadastral 1792 înscris în cartea funciară nr. 35731;
- 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. 5479/30.01.2026;
- 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 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; 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**