



**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. 46545/25.03.2026

HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului în suprafață de 949 mp, situat în Municipiul Slobozia, Șos București - Constanța nr. 3, înscris în Cartea Funciară nr. 34909 cu Nr. Cadastral 34909, către S.C. Black Sails S.R.L.

Consiliul Local al Municipiului Slobozia, județul Ialomița, întrunit în ședința ordinară din data de 30 Martie 2026,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al domnului Viceprimar I Mușat Gabriel
- Cererea S.C. Black Sails S.R.L., înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 71451/2025, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 45996/23.03.2026, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, Șos. București - Constanța nr. 3, județul Ialomița, nr. Cadastral 34909 înscris în cartea funciară nr. 34909;
- Raportul de specialitate al Compartimentului Patrimoniu, Concesiuni Cadastru și Fond Funciar, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 46003/23.03.2026;
- 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 (pozițiile nr. 176, 328 și 646 din Anexă).

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă raportul de evaluare al unui teren intravilan în suprafață de 949 mp, situat în Municipiul Slobozia, Șos. București - Constanța nr. 3, înscris în Cartea Funciară nr. 34909 cu Nr. Cadastral 34909 cu o valoare de 295.600 lei, la care se adaugă TVA.

Art. 2. – (1) Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 949 mp, situat în Municipiul Slobozia, Șos. București - Constanța nr. 3, înscris în Cartea Funciară nr. 34909 cu Nr. Cadastral 34909. În prezent, asupra terenului este constituit un drept de concesiune conform contractului nr. 3438/17.02.2025.

(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 S.C. Black Sails S.R.L. pe terenul situat în Municipiul Slobozia, Șos. București - Constanța nr. 3, înscris în Cartea Funciară nr. 34909 cu Nr. Cadastral 34909, este de 295.600 lei.

(2) Prețul de vânzare stabilit la alin. 1 se va achita integral, la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare, iar regimul de taxare pe valoare adăugată este de taxare inversă (art.331, pct 2, lit.g din Codul fiscal).

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

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



**ROMÂNIA
VICEPRIMAR
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. 46543/25.03.2026

REFERAT DE APROBARE

al proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului în suprafață de 949 mp, situat în Municipiul Slobozia, Șos București - Constanța nr. 3, înscris în Cartea Funciară nr. 34909 cu Nr. Cadastral 34909, către S.C. Black Sails S.R.L.

Supunem spre analiză și aprobare proiectul de hotărâre promovat în urma solicitării de vânzare-cumpărare a terenului concesionat, depusă de către S.C. Black Sails S.R.L. și înregistrată cu nr. 71451/2025, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 45996/23.03.2026, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, Șos. București - Constanța nr. 3, județul Ialomița, cu suprafața de 949 mp, nr. cadastral 34909 înscris în cartea funciară nr. 34909 și a Raportului de specialitate al Compartimentului Patrimoniu, Concesiuni Cadastru și Fond Funciar, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 46003/23.03.2026.

Terenul face parte din domeniul privat al municipiului Slobozia, conform Anexei la HCL nr. 104/2011, poziția nr. 1037, se află în intravilanul localității și nu a fost revendicat. La acest moment asupra terenului în suprafață de 949 mp este încheiat un contract de concesiune.

În urma evaluării facute de către expert, a rezultat o valoare de vânzare a terenului de 295.600 lei. Menționăm că acest preț este propus prin raportul de evaluare. La acest preț se calculează TVA.

Solicitantă și-a exprimat opțiunea de a plăti prețul terenului integral la data semnării contractului, iar regimul de taxare pe valoare adăugată este de taxare inversă (art.331, pct 2, lit.g din Codul fiscal).

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 dezbată prezentul proiect de hotărâre.

La baza proiectului de hotărâre promovat stau următoarele prevederi legale:

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

**VICEPRIMAR I,
MUȘAT Gabriel**





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.46003/23.03.2026

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 SC Black Sails SRL din municipiul Slobozia și înregistrată cu nr. 71451/2025.

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

Pentru a pune în aplicare intenția inițială a Consiliului Local al Municipiului Slobozia de a vinde terenul către din municipiul Slobozia, propunem adoptarea unei hotărâri individuale a Consiliului Local prin care să se aprobe vânzarea terenului situat în Slobozia, șos. București-Constanța, nr. 3, județul Ialomița, cu suprafața de 949 mp, nr. cadastral 34909, intabulat în C.F. nr. 34909 pentru suma de 295.600 lei.

Precizăm ca terenul propus spre vânzare către SC Black Sails SRL face parte din domeniul privat al municipiului Slobozia conform Anexa la HCL 104/28.07.2011, poziția nr. 1037.

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

Conform Regulamentului privind vânzarea bunurilor imobile aprobat prin HCL nr. 147/28.04.2022 art.22, SC Black Sails SRL prin cererea nr. 97.426/21.10.2025 solicită plata integrală a terenului.

Solicitantă prin adresa nr 45996/23.03.2026 și-a exprimat opțiunea de a plăti prețul terenului integral la data semnării contractului, iar regimul de taxare pe valoare adăugată este de taxare inversă (art.331, pct 2, lit.g din Codul fiscal).

Totodată vă aducem la cunoștință faptul că SC Black Sails SRL este beneficiarul contractului de concesiune nr.3438 /17.02.2025, pentru care plătește o redevență de 5.987,47 lei pe anul 2026.

Apreciem ca solicitarea SC Black Sails SRL 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



RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară : Teren intravilan Curti-Constructii

Adresa	Jud. Ialomița, Loc. Slobozia, Șos. București-Constanța nr. 3, NC 34909
Proprietar	Primăria Municipiului Slobozia
Client	Primăria Municipiului Slobozia
Utilizator	Primăria Municipiului Slobozia
Membru corporativ ANEVAR	AM VERUS SRL, AUT 0687
Nr. raport	AP04 / 05.03.2026



Martie 2026



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.43957/16.03.2026

Către,
SC Black Sails SRL
municipiul Slobozia, județul Ialomița

În urma solicitării dumneavoastră prin adresa nr. 71451/2025, privind cumpărarea terenului în suprafață de 949 mp situat în sos. Bucuresti-Constanta, nr. 3, județul Ialomița care face obiectul contractului de concesiune nr. 3398/05.04.2024, vă informăm că în urma raportului de evaluare prețul este de 295.600 lei, preț la care se adaugă TVA.

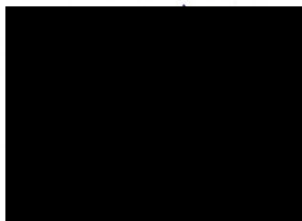
De asemenea, vă rugăm să ne informați dacă sunteți de acord cu prețul și în ce condiții se va efectua modalitatea de plată (integral sau în rate).

PRIMAR,
ADMINISTRATOR PUBLIC

Mocioniu Adrian



Șef Serviciul Disciplina în Construcții și Evidență Patrimonială
Draghici Mirela



Intocmit,
Cons. Bârboșelu Mariana



TRIMISĂ FORMAL

Nr.90/20.03.2026

Către,**MUNICIPIUL SLOBOZIA**

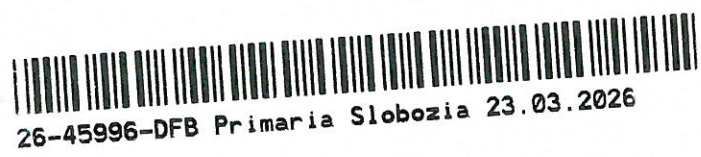
Referitor la Adresa dumneavoastră nr.43957/16.03.2026 prin care ne informați cu privire la prețului terenului în suprafață de 949 mp situat în Șos. București-Constanța nr.3, Județul Ialomița,

Prin prezenta ne exprimăm acordul asupra prețului de 295.000 lei (fără TVA) și menționăm că vom plăti integral. În sensul prevederilor art.316 din Codului Fiscal, solicităm aplicarea taxării inverse.

Cu deosebită considerație,

BLACK SAILS S.R.L.

Prin Administrator

ROBERT IONI

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară : Teren intravilan Curti-Constructii

Adresa	Jud. Ialomita, Loc. Slobozia, Șos. București-Constanța nr. 3, NC 34909
Proprietar	Primaria Municipiului Slobozia
Client	Primaria Municipiului Slobozia
Utilizator	Primaria Municipiului Slobozia
Membru corporativ ANEVAR	AM VERUS SRL, AUT 0687
Nr. raport	AP04 / 05.03.2026



Martie 2026

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 Declarația 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	17
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	22
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 EVALUARII

Client	Primaria Municipiului Slobozia		
Utilizator desemnat	Primaria Municipiului Slobozia		
Data raportului	05.03.2026		
Data inspectiei	04.03.2026		
Data evaluării	04.03.2026		
Utilizarea desemnată	Estimarea valorii de piață în vederea vânzării		
Evaluator autorizat	Evaluator E.P.I. Ciobanu Mircea Cătălin nr legitimatie 19643		
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 949,00 mp - Jud. Ialomița, Loc. Slobozia, N.C. 34909		
Nr. carte funciară / nr. cadastral	Carte funciara nr. 34909; nr. Cad. 34909		
Amplasare / Cartier	Loc. Slobozia		
Codul postal	-		
Utilități	In zonă – Electricitate, canalizare, apa, gaze		
Suprafete	Teren	Ateren=949,00 mp, Nr. Cad 34909	
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	5,0959		
VALOAREA DE PIATĂ	58.000	Euro	295.600 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. Ciobanu Mircea Cătălin nr. legitimatie 19643		

Client: Primaria Municipiului Slobozia
 Proprietar: Primaria Municipiului Slobozia
 Adresa: Jud. Ialomita, Loc. Slobozia, Șos. București-Constanța nr. 3, NC 34909
 Utilizator desemnat: Primaria Municipiului Slobozia

Tipul Proprietatii: Teren intravilan Curti Constructii
 Numar de inregistrare: AP04 / 05.03.2026



Valoarea de Piata:	58.000 Euro 295.600 Lei
:	
Cursul de schimb	(1 euro = 5,0783 lei)
Abordari utilizate	Abordarea prin piata –
Valori rezultate	Metoda comparatiei directe 58.000 Euro Metoda Extractiei nu s-a aplicat

Suprafata teren	Lot – 949,00 m2 nr. Cad 34909 (din documente)
-----------------	--

Evaluator autorizat,
 Ciobanu Mircea Cătălin
 Nr legitimație 19643



Administrator,
 Mihai Dediu

AM Verus SRL



Data inspectiei:	04.03.2026
Data evaluarii:	04.03.2026
Data redactarii raportului:	05.03.2026

Catre: Primaria Municipiului Slobozia

Ref.: Jud. Ialomita, Loc. Slobozia, Șos. București-Constanța nr. 3, NC 34909

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
58.000 Euro, respectiv 295.600 Lei
(cincizecisiopt mii 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 Evaluatorilor 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 Evaluatorilor 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 etica al profesiei de evaluator autorizat. Firma AM Verus S.R.L și angajații/colaboratorii săi au încheiate asigurări de răspundere profesională.

Cu stîma,
Director tehnic
Mihai Dediu



Evaluator autorizat,
Ciobanu Mircea Cătălin
Nr legitimație 19643



I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1 Identificarea evaluatorului

AM VERUS S.R.L. Membru corporativ ANEVAR, aut 0687. Evaluator autorizat(EPI) Ciobanu Mircea Cătălin nr legitimație 19643
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: 0745.778.349
E-mail: office@iverus.ro; mircea.ciobanu@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, Șos. București-Constanța nr. 3, NC 34909

1.5 Moneda evaluari

Toate valorile din prezentul raport sunt exprimate în lei și în euro la cursul de schimb valutar BNR din data 04.03.2026, respectiv 5,0959 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 04.03.2026, data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată.

Data redactării raportului este 05.03.2026

1.9 Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Pășii parcurși în documentarea necesară pentru elaborarea evaluării au fost:

- Solicitarea documentelor privind bunul supus evaluării
- Inspectia proprietății, a fost efectuată în data de 04.03.2026 de către Mircea Ciobanu, ca reprezentant al AM VERUS SRL în prezența 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 corespundenței 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, neexpușe 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 exclusivi 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.
- Informatii privind piata imobiliara specifica (preturi, nivel de chirii etc.);
- Baza de tranzactii 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, neexpuise 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, estimari si avize) obtinute de la parti neangajate de catre AM VERUS SRL se presupun a fi adevarate si corecte. Nu ne asumam nicio responsabilitate pentru neconcordantele generate de informatii eronate oferite de client.
- Daca nu este precizat, se presupune ca nu exista abuzuri sau incalcari ale legii, care sa afecteze proprietatea evaluata.
- Se presupune ca proprietatea este in deplina conformitate cu toate codurile, legile, consimtamintele, licentele sau reglementarile relevante la nivel national, orasenesc, local sau privat, si ca toate autorizatiile, permisele, certificatele, francisele si asa mai departe pot fi reinoite si / sau transferate catre un eventual cumparator sau alt ocupant;
- Evaluatorii, prin reglementarile profesionale carora se supune, nu au calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor mentionate si nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent in prezenta lucrare, ca ipoteza de lucru.
- Evaluatorii au considerat proprietatea imobiliara subiect libera de sarcini, fiind evaluata in aceasta ipostaza.
- 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 continutului 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

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în ipoteza specială că proprietatea imobiliară face obiectul **unui transfer între două părți identificate**, aflate în cunoștință de cauză, informate și care acționează în mod liber și neconstrâns. În acest context, estimarea valorii a avut în vedere condițiile specifice unei astfel de tranzacții, diferite de cele ale unei tranzacții tipice de piață între participanți necunoscuți.

Ca urmare, în cadrul analizei comparative, comparabilele A, B și C au fost ajustate negativ cu **20%**, pentru a reflecta particularitățile transferului estimat și pentru a asigura comparabilitatea cu proprietatea subiect.

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 guvernare (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. Guvernare (G):

- Implementarea principiilor de guvernare 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 guvernare. 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 accepta 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 obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta referitor la proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare, decat in baza unui angajament special pentru această utilizare si in limita permisa de reglementarile deontologice si de conduita ale profesiei si respectiv cu respectarea legislatiei in vigoare.

Prezentul raport de evaluare trebuie luat ca un intreg (scrisoare, certificare, prezentare raport evaluare, anexe), nefiind acceptata utilizarea divizată a acestuia. A fost redactat exclusiv pentru a fi folosit de catre utilizatorul desemnat si 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 proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica.

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ✚ Identificarea proprietatii imobiliare subiect | <p>Ateren= 949,00 mp, Nr. Cad 34909</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> ✚ Descrierea juridica | <p><u>Proprietar:</u> Primaria Municipiului Slobozia, persoana juridica.</p> <p>Este supus evaluarii dreptul deplin de proprietate al Primaria Municipiului Slobozia asupra proprietatii descrisa mai sus, conform documentelor puse la dispozitie si anexate prezentului raport de evaluare (vezi Anexa 6)</p> <p><u>Date privind dobandirea dreptului de proprietate:</u>
Dreptul de proprietate a fost dobandit in baza urmatoarelor documente:</p> |

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
40339 / 02/07/2013		
Contract De Concesiune nr. 2147 din 2007;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE privată, dobândit prin Lege, cota actuală 1/3 1) PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SLOBOZIA	A1
OBSERVAȚIE: pozitie transcrisa din CF. 34285/Slobozia, inscrisa prin incheierea nr. 18889 din 03/06/2009		

Date privind intabularea:

Dreptul de proprietate asupra bunului imobil este inregistrat in Cartea Funciara nr. 34909 a Loc. Slobozia, sub nr cadastral 34909.

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 industrial/comerciala, in partea de est a localitatii fiind in cea mai mare parte formata din terenuri intravilane.
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.
Artere importante de circulatie existente in zona:
- Șos. București-Constanța
Unitatile de invatamant existente in zona sunt: scoli si gradinite publice și private.

Puncte de interes:
- Magazinul Dedeman

Unitatile medicale existente in zona sunt: dispensar public, cabinete private si farmacii.
Retele edilitare existente in zona:
Retea de energie electrica: existente
Retea de apa: existente
Retea de gaze: existente
Retea de canalizare: existente
Retea 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. Retelele 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= 949,00 mp, Nr. Cad 34909.
- ⚡ Geografia Relieful proprietatii este plat, iar forma este relativ neregulata.
- ⚡ 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

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 *valoare* a unui *activ*.
Conceptul de cea mai bună utilizare se aplică cel mai frecvent *activelor* nefinanciare. Cu toate ca multe *active* financiare nu au utilizări alternative, pot exista circumstanțe în care este necesară luarea în considerare a celei mai bune utilizări a *activelor financiare*.
Cea mai bună utilizare *trebuie* 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 *valoare* a *activului*. Dacă cea mai bună utilizare

este diferită de utilizarea curentă, *valoarea* este influențată de *costul* necesar conversiei *activului* la cea mai bună utilizare a sa.

Cea mai bună utilizare a unui *activ* poate fi utilizarea sa curentă/ existentă atunci când *activul* 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 aceluia *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 buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- > cea mai buna utilizare a terenului liber
- > ceamai buna utilizare a terenului construit

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal
- posibila fizic
- fezabila financiar
- maxim productiva

Utilizarea terenului ca fiind liber este posibila fizic. Permisibilitatea legala este posibila sub conditia obtinerii autorizatiei de demolare, dar tinand cont de cheltuielile necesare aducerii lui in starea de teren liber (demolare, eliberare etc) ipoteza utilizarii terenului ca teren liber aduce o valoare mai mica proprietatii decat varianta terenului construit.

Astfel alternativa de aducere a terenului la forma initiala de teren liber nu este fezabila. Concluzia este ca **cea mai buna utilizare va fi analizata in continuare in ipoteza terenului construit.**

Avand in vedere probabilitatea foarte mica de schimbare a destinatiei imobilului analizat si a costurilor altor alternative de dezvoltare se poate concluziona ca **cea mai buna utilizare a terenului construit este cea actuala si anume teren intravilan construit.**

IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

4.1 Piata imobiliara

Ca mediu în care proprietatile se comercializeaza 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 Piata specifica

Piata specifica a proprietatii evaluat este cea a terenurilor din Loc. Slobozia.

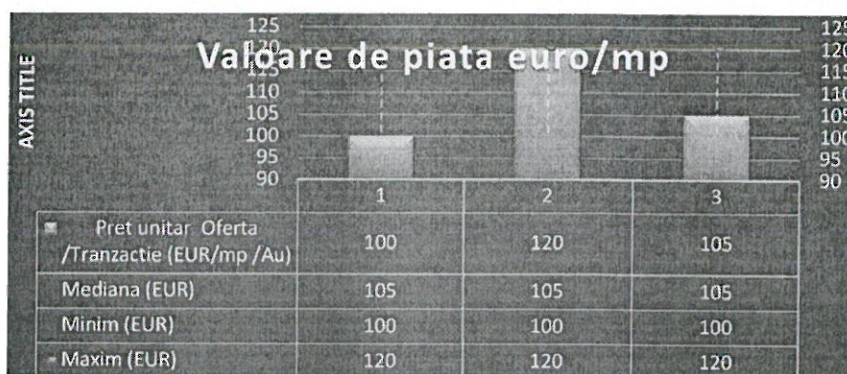
Analiza productivitatii: Caracteristicile proprietatii care determina abilitati productive sunt: localizare, suprafata teren, deschidere, acces, utilitati, indicatori urbanistici etc.

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 100 - 120 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.

Susținute de cererea ridicată, prețurile terenurilor s-au menținut stabile.

În ceea ce privește oferta de terenuri, aceasta rămâne substanțială și vine din partea unor categorii diferite de vânzatori. „Noi terenuri sunt scoase la vânzare chiar și în această perioadă și nu neapărat la prețuri reduse, ci la prețuri care nu țin cont de contextul pandemic, pe fondul cererii care există în continuare”, explică reprezentanții Colliers. Aceștia precizează că, până acum nu au existat încă active de tip „distressed” (la prețuri sub nivelul pieței, pentru a asigura o vânzare rapidă, din nevoia de a face rost de lichidități). Totuși, în timp, în contextul deteriorării climatului economic, pot apărea dificultăți financiare pentru anumite persoane sau companii, obligându-le să-și reducă pretențiile. În ceea ce privește nivelul prețurilor, consultanții companiei se așteaptă ca situația să rămână oarecum stabilă în perioada următoare (cu posibile ajustări în jos doar în anumite cazuri) – cu excepția unui scenariu în care lucrurile ar lua brusc o întorsătură negativă. (sursa: imobiliare.ro)

Dezvoltatorii de proiecte rezidențiale continuă să manifeste interes pentru achiziția de terenuri, deși acesta este mai redus comparativ cu perioada 2018-2019, când au fost înregistrate valori record – ceea ce înseamnă că mulți asemenea investitori au, acum, stocuri importante de teren în portofoliu. Cu toate acestea, majoritatea dezvoltatorilor de locuințe rămân în căutare de oportunități, mai ales pentru consolidarea prezenței în jurul proiectelor actuale.

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:

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

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

Ca surse de informatii s-au folosit ofertele de vanzare de imobile similare (terenuri) din zona studiata existente in ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum si din baza de date proprie aferenta departamentelor de evaluare respectiv de tranzactii imobiliare. Grila de piata este prezentata in ANEXA 5.

Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai apropiata comparabila de subiect este comparabila C (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 (€)	58.000 €
Valoare estimata (€/mp)	62 €/mp
Valoare estimata (lei)	295.600 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 judecăți 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	58.000 Euro
Metoda extractiei	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 cantitarea 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:

58.000 Euro

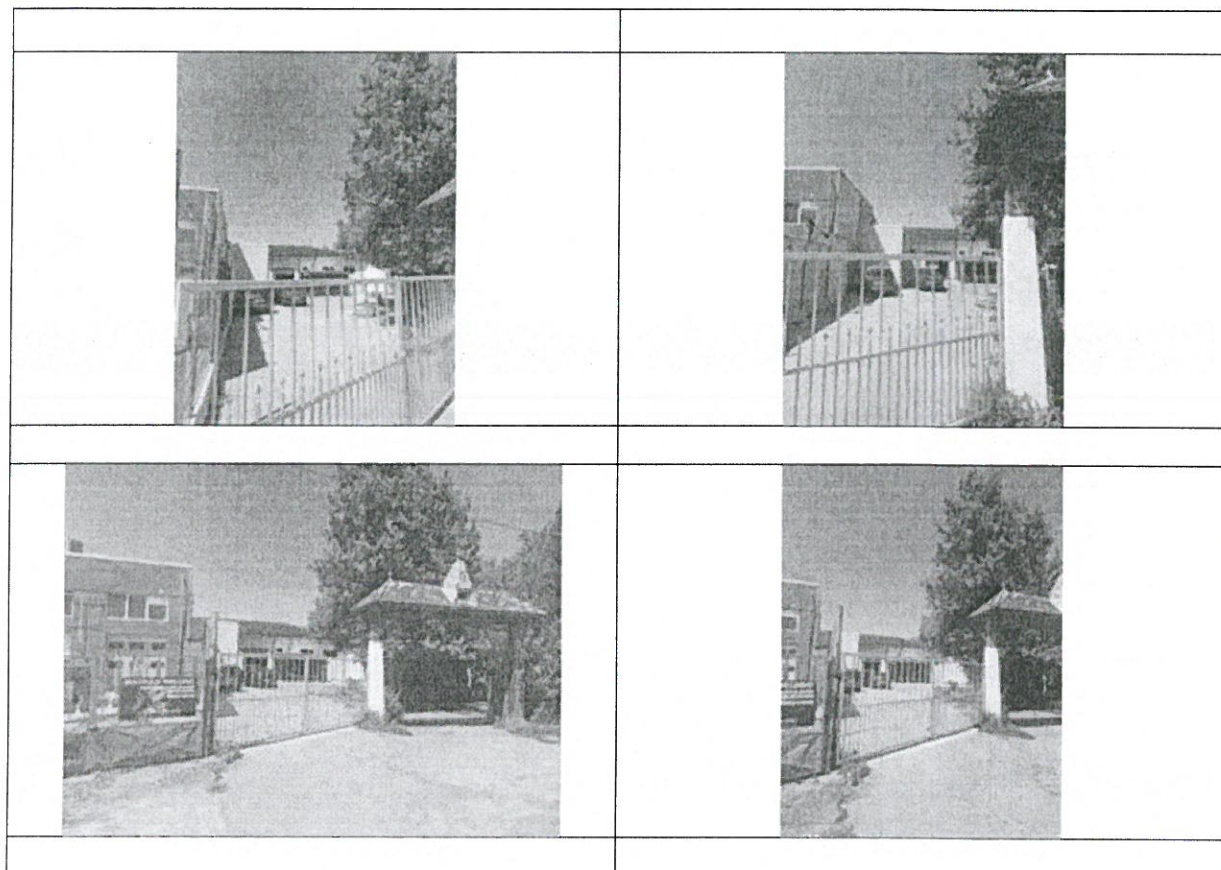
Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- Valoarea a fost exprimata si este valabila in conditiile si prevederile prezentului raport;
- Valoarea opinata include terenul atat cota exclusiva;
- 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.

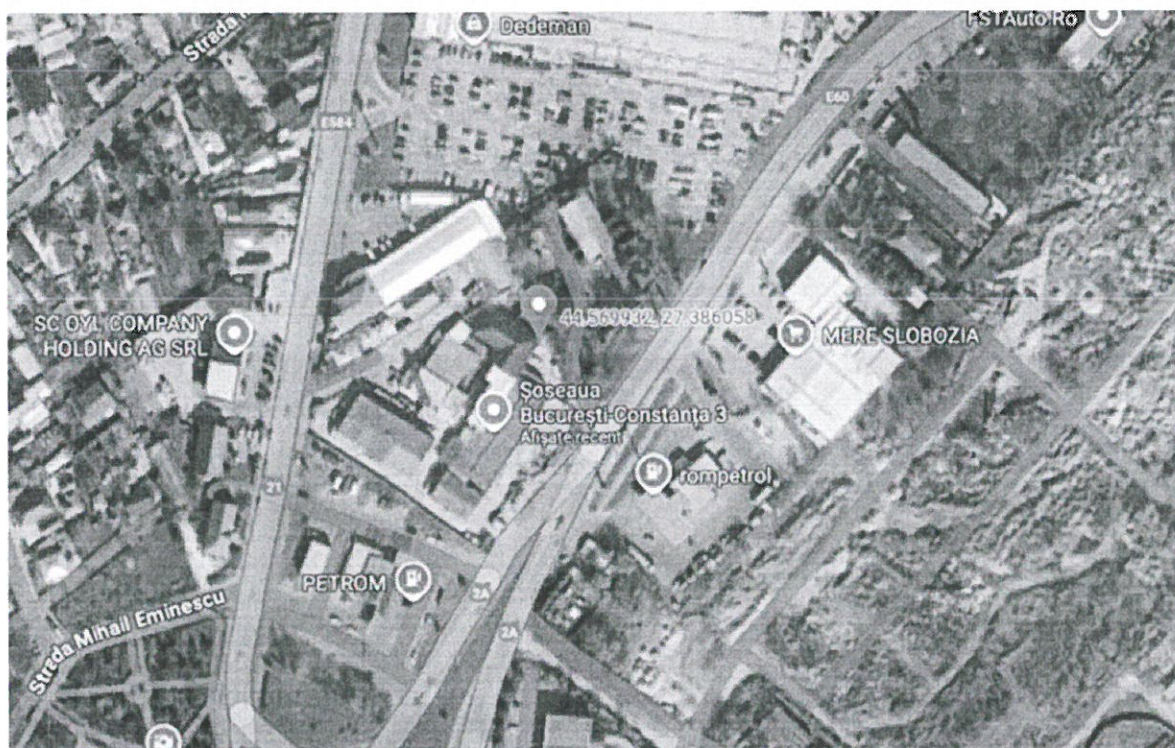
Evaluator autorizat,
Ciobanu Mircea Cătălin
Nr legitimatie 19643



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 (te le fon)	Localizare	Front stradal	Categoria	Pret oferta/ tranzactie (EUR)	Suprafata (mp)	Pret unitar Oferta /Tranzactie (EUR/mp /Au)	Mediana (EUR)	Minim (EUR)	Maxim (EUR)
A	Nume/Telefon: 0730.136.842	Slobozia, Str. Viiilor	20,00	Intravilan CC	117.800	1.178,00	100	105	100	120
B	Nume/Telefon: 0733.828643	Slobozia, Cartierul Tineretului	30,00	Intravilan CC	60.000	500,00	120	105	100	120
C	Nume/Telefon: 0726.748.724	Slobozia, Str. Closca	32,00	Intravilan CC	122.115	1.163,00	105		100	120

Link

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-1200-mp-in-slobozia-sau-schimb-cu-apartament-si-diferenta-1d66c01.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>
<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/teren-ptr-casa/anunt/teren-de-vanzare/d0b2hg25fh77412ggh750e940355.html>
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-str-closca-slobozia-1d1Gb19.html?reason=extended_search_extended_distance

ANEXA 4- COMPARABILE UTILIZATE


COMPARABILE TEREN SLOBOZIA

COMPARABILA A

LINK: <https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-1200-mp-in-slobozia-sau-schimb-cu-apartament-si-diferenta-IDk6C0L.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>

< Inapoi

[Pagina principala](#) /
 [Imobiliare](#) /
 [Terenuri](#) /
 [Terenuri - la comanda](#) /
 [Terenuri - Slobozia](#)



Postat 08 februarie 2026

Vand teren 1200 mp in Slobozia sau schimb cu apartament si diferenta

Schimb

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila: 1178 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

PUBLICITATE

Asigurare pentru casa ta
Partener Allianz
Jtiac

DESCRIERE

Vand teren in Slobozia cu suprafata de 1178 mp si deschidere de 15m. la pretul de 100 euro/mp. Accept schimb si cu un apartament in Slobozia sau Bucuresti si diferenta.

ID: 297102807 Vizualizări: 942 Raportează

PRIVAT

Gabi
Pe OLX din iulie 2013
Activ pe 24 februarie 2026


[Trimite mesaj](#)

[Suna vanzatorul](#)

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Slobozia
Ialomita




[Vezi locația pe hartă](#)

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Achizițiile de la vânzătorii privați nu sunt protejate de legislația privind drepturile consumatorilor.

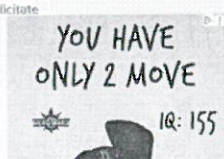
Publicitate



Intră în lumea clasicele rare – Începe acum să licitezi pentru mașina ta de vis

Route 66 Auctions [Deschideți >](#)

Publicitate



COMPARABILA B

LINK: <https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-de-vanzare/d0i02hg25fh77f412gdh75070e9d0355.html>


romimo.ro
☰ Contul meu
♥ Agentii imobiliare
+ Adaugă anunț

Toate județele
Toate categoriile

Romimo / Anunțuri / imobiliare / De vanzare / Terenuri de vanzare / Teren pentru casa

Teren de vanzare **60 000 EUR**

[Ialomita, Slobozia](#) [Vezi pe harta](#) Valabil din 2/22/2026 9:11:07 AM



Specificații

Suprafata terenului 500 m²

Descriere


teren de vânzare , 500 metri pătrați în Slobozia , cartierul tineretului , posibilitate plată în 2 rate!

ID anunț: 1717066289

Vizualizări: 243

Raportează

☑ Telefon validat



Gabriela Drezaliu
Vezi toate anunțurile




Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

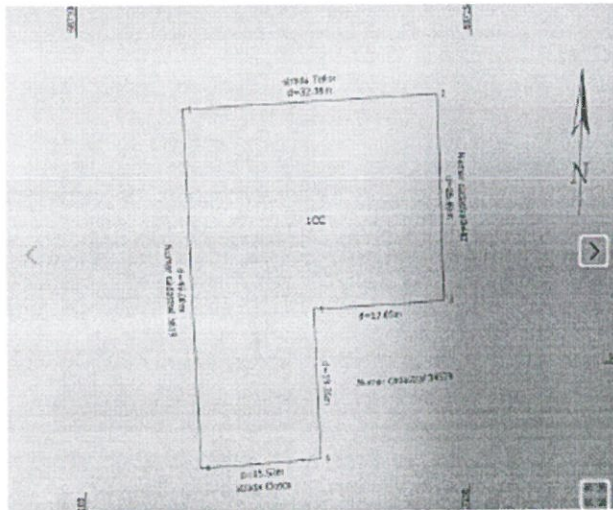
Distribuie anunțul pe

COMPARABILA C

LINK: https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-str-closca-slobozia-IDiGb19.html?reason=extended_search_extended_distance

[< Inapoi](#) [/ Teren intravilan \(1\)](#) / [/ Slobozia \(1\)](#) / [/ Localitate \(1\)](#) / [/ Baza de date \(1\)](#) / [/ Teren intravilan \(1\)](#) / [/ Str Closca \(1\)](#) / [/ Slobozia \(1\)](#) / [/ Localitate \(1\)](#) / [/ Baza de date \(1\)](#)



PRIVAT



Ovidiu
Pe OLX din octombrie 2016
Activ pe 10 septembrie 2025
[/oferte/user/!G9a/]

Trimite mesaj

072 674 8724 (tel:0726748724)

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >
[/oferte/user/!G9a/]

LOCALITATE

Sora
Ialomita



Vezi locația pe hartă

Postat 29 septembrie 2025



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arați mai multe

Teren intravilan, Str Closca, Slobozia

122 115 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafata utila: 1163 mp Extravilan / intravilan, intravilan

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-str-closca-slobozia-IDiGb19.html?reason=extended_search_extended_distance

Pagina 1 din 3

DESCRIERE

Publicitate

Jud Ialomita, loc Slobozia Suprafata teren - 1163 mp. Deschidere acces pe 2 leturi asfalt : 15,52m Str Closca , 32,38m Str Telbor. Total imprejmuit, latura de 32,38 m gard zidit si tencuit . Zona se preteaza pentru o gama larga de investitii ! Preț mp-105eur. Total suprafata * 122 115 euro

ID: 218628845

Vizualizări: 1058

Reportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Trimite mesaj

Publicitate



Ovidiu
Pe OLX din octombrie 2016
Activ pe 10 septembrie 2025
[/oferte/user/!G9a/]

072 674 8724 (tel:0726748724)

ANEXA 5 – GRILA DE COMPARATIE TEREN

ELEMENT DE COMPARATIE		Subiect	PROPRIETĂȚILE COMPARABILE			Explicatii ajustari
			A	B	C	
Suprafata (mp):	849		1.178	500	1.163	
Pret oferta/vanzare €/mp			100	120	105	
Tip tranzactie			Oferta	Oferta	Oferta	Au fost aplicate ajustari negative de 5% comparabilelor A, B si C pentru ca acesta este intervalul de negociere pentru acest tip de proprietate.
Ajustari	%		-5%	-5%	-6%	
	Abs		-5	-6	-5	
Pret ajustat €			95	114	100	
<i>Ajustari specifice tranzactiei</i>						
Drepturi de proprietate transmise	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	
Ajustari	%		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt inegrale
	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			95	114	100	
Conditii de finantare	Cash	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 €			95	114	100	
Conditii de vanzare	Transfer intre persoane identificate	Independent	Independent	Independent	Independent	Au fost aplicate ajustari negative de 20% comparabilelor A, B si C deoarece proprietatea subiect reprezinta un transfer intre doua parti identificate, aflate in cunostinta de cauza si holarate.
Ajustari	%		-20%	-20%	-20%	
	Abs		-19	-23	-20	
Pret ajustat €			76	91	80	
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite fara cheltuieli necesare imediat dupa vanzare
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			76	91	80	
Conditii de plata	actuale	actuale	actuale	actuale	actuale	
Ajustari	%		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au aceleasi conditii de plata
	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			76	91	80	
<i>Ajustari specifice proprietatii</i>						
Localizare (Cartier/Zona):	Slobozia	Slobozia, Str. Viilor	Slobozia, Cartierul Tineretului	Slobozia, Str. Closca		Au fost aplicate ajustari negative de 20% comparabilelor A, B si C pentru ca sunt amplasate intr-o locatie recunoscuta de piata ca fiind superioara locatiei proprietatii de evaluat acesta fiind la periferia orasului in vecinatatea zonei industriale
Ajustari	%		-20%	-20%	-20%	
	Abs		-15	-18	-16	
Acces	Strada asfaltata	Strada asfaltata	Strada asfaltata	Strada asfaltata		Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au acces la drum asfaltat
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Destinatii/Utilizare:	Curtii Constructii	Curtii Constructii	Curtii Constructii	Curtii Constructii		Nu au fost necesare ajustari
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0,00	0,00	0,00	
Suprafata (mp):	949	1.178	500	1.163		Au fost aplicate ajustari pozitive de 10% comparabilei B pentru ca are suprafata mai mica recunoscuta de piata ca fiind oferite la preturi de euro/mp mai mari decat loturile cu suprafete similare cu cea a proprietatii de evaluat
Ajustari	%		0%	-10%	0%	
	Abs		0	-9	0	
Front stradal:	10	20	30	32		
Raport laturi	9,49	2,95	0,56	1,14		Au fost aplicate ajustari negative de 3% comparabilelor A, B si C deoarece au forme regulate fata de proprietatea subiect care are forma neregulata
Ajustari	%		-3%	-3%	-3%	
	Abs		-2	-3	-2	
Constructii pe teren	Da	NU	Nu	NU		Nu au fost necesare ajustari deoarece terenul evaluat este in ipoteza terenului liber
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0,00	0,00	0,00	
Alte elemente (autorizatie, amenajari)	Da	Nu	Nu	Nu		Nu au fost necesare ajustari
Ajustari	%		0%	0%	0%	
	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			59	61	62	
Ajustare totala neta €			-36	-53	-38	
Ajustare totala neta (%)			-38%	-46%	-38%	
Ajustare totala brută €			36	53	38	
Ajustare totala brută (%)			38,40%	46,40%	38,29%	
Numar ajustari			3	4	3	
Valoare estimata (€)		58.000 €				
Valoare estimata (€/mp)		62 €/mp				
Valoare estimata (lei)		285.600 lei				
* cea mai mica ajustare totala brută s-a efectuat pentru comparabile:					C	

PREZENTARE COMPARABILE TEREN				
Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tipul tranzactiei		Oferta	Oferta	Oferta
Sursa informatiei		https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-1200-mp-in-slobozia-sau-schimb-cu-apartament-si-diferenta-IDk6COL.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-de-vanzare/d0i02hg25fh77f412gdh75070e9d0355.html	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-str-closca-slobozia-IDiGbl9.html?reason=extended_search_extended_distance
Preț de oferta/vanzare €		117.800	60.000	122.115
Preț de oferta/vanzare €/mp		100	120	105
Suprafata teren mp		1.178	500	1.163
Localizare (Cartier/Zona):	Slobozia	Slobozia, Str. Viilor	Slobozia, Cartierul Tineretului	Slobozia, Str. Closca
Acces	Strada asfaltata	Strada asfaltata	Strada asfaltata	Strada asfaltata
Destinatie/Utilizare:	Curti Constructii	Curti Constructii	Curti Constructii	Curti Constructii
Suprafata (mp):	949	1.178	500	1.163
Front stradal:	10	20,00	30,00	32,00
Raport laturi	9,49	2,95	0,56	1,14
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 FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 34909 Slobozia

Nr. cadastre	78709
Zona	14
Luna	07
Anul	2025
Cod verificare 100791670189	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Ialomita, UAT Slobozia, Loc. Slobozia, Sos BUCURESTI - CONSTANTA, Nr. 3

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	34909	949	Construcția C1 înscrisă în CF 34909-C1; Construcția C3 înscrisă în CF 34909-C3.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
40339 / 02/07/2013	
Contract De Concesiune nr. 2147 din 2007:	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEprivata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) PRIMARIA MUNICIPIULUI SLOBOZIA OBSERVAȚI: pozitie transcrisa din CF 34785/Slobozia, înscrisa prin încheierea nr. 18899 din 03/06/2008

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
70441 / 19/08/2015	
Act Administrativ nr. 5, din 03/08/2015 emis de Primaria Slobozia, judetul Ialomita;	
C3	Se noteaza contractul de inchiriere nr.5/03.02015, încheiat între UAT Slobozia și SC MAYRA CONȘTRUCȚ SRL
74706 / 03/07/2024	
Act Notarial nr. 1400, din 02/07/2024 emis de Diaconescu Remus Stefan;	
C5	Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobandit prin Lege 1) SOCIETATEA BLACK SARLS S.R.L.

Carte Funciară Nr. 34909 Comuna/Oraș/Municipiul Slobozia
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafata (mp)**	Observatii / Referinte
34909	949	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Cit	Categorie folosinta	Intra-ulan	Suprafata (mp)	Taria	Parcela	Nr. topo	Observatii / Referinte
1	Curți constructii	DA	949	-	-	-	Lot 1

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)	Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	7.573	2	3	13.766
3	4	10.127	4	5	5.363
5	6	4.171	6	7	12.058
7	8	6.05	8	9	2.84
9	10	4.874	10	11	4.839
11	12	1.048	12	13	6.081

Carte Funciară Nr: 34909 Comuna/Oraș/Municipiu: Slobozia

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m)	Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m)
13	14	16.392	14	15	3.157
15	16	11.753	16	17	5.248
17	18	5.21	18	19	3.894
19	20	6.021	20	21	14.113
21	22	8.928	22	1	7.613

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

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

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

Data și ora generării,
 14/07/2025, 22:24

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>

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

Pagina 3 din 3

Tabara pentru vizionarea documentului este pe epay.ancpi.ro

Formularul versiunea 1.1



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

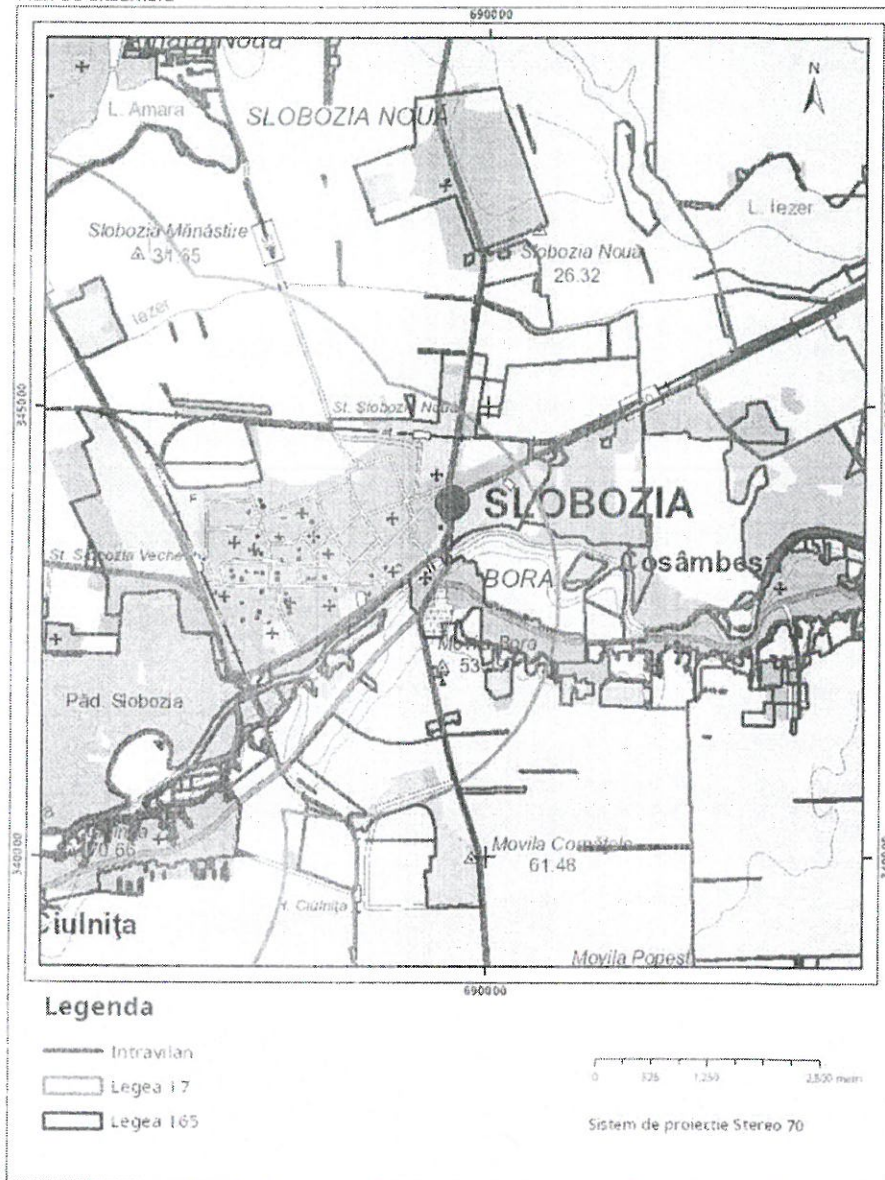
Cod verificare	EXTRAS DE PLAN CADASTRAL	Nr.cerere	79509
	pentru imobilul cu IE 34909, UAT Slobozia / IALOMITA, Loc. Slobozia, Sos. Bucuresti - Constanta, Nr. 3	Ziua	16
100191717933		Luna	07
		Anul	2025

Teren: 949 mp
Teren: Intravilan
Categoría de folosinta(m): Curti Constructii 949mp
Plan detaliu



Codul de verificare din artit et postat fi folosit pentru verificarea autenticitatii documentului la adresa <http://www.ancpi.ro/verificare> Pag. 1 din 2

Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
 Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 18-06-2013
 Data și ora generării: 16-07-2025 13:13

Către

Primarul Mun.



25-71451-DFB Primaria Slobozia 17.07.2025

Dna Băboșelu

18.07.2025

CERERE

pentru cumpărare teren concesionat

Sem. Urbaniscul

17.07.2025

Subsemnata(a) SC BLACK SAILS SRL, reprezentată prin TITI ROBERT VALENTIN
cu sediul în localitatea GHE. LAZAR, CUIP 4167505 str. REVOLUTIEI
nr. 115 bl. _____, sc. _____, ap. _____, județul IALOMITA, solicit
cumpărarea terenului în suprafață de 999 mp, situat în Municipiul Slobozia, strada
SOS. BUCUREȘTI-CONSTANTA, nr. 5, lot. _____, județul Ialomița.

MODALITATEA DE SOLUȚIONARE A CERERII:

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

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

DURATA ESTIMATĂ PENTRU COMPLETAREA CERERII:

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

DOCUMENTELE NECESARE ÎN VEDEREA SOLUȚIONĂRII CERERII:

- contract de concesiune;
- contract de vânzare cumpărare (unde este cazul);
- autorizație de construire;
- certificat de urbanism;
- procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor;
- extras de carte funciară actualizat (NU mai vechi de 30 de zile);
- documentație cadastrală (inclusiv plan de amplasament și delimitarea imobilului) lipsă??
- 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, 17.07.2025

Semnătură,

Tel: _____
Adresa mail: _____





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

Nr. cerere	78700
Ziua	14
Luna	07
Anul	2025

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 34909 Slobozia



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Ialomita, UAT Slobozia, Loc. Slobozia, Sos BUCURESTI - CONSTANTA, Nr. 3

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	34909	949	Construcția C1 înscrisă în CF 34909-C1; Construcția C3 înscrisă în CF 34909-C3;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
40339 / 02/07/2013		
Contract De Concesiune nr. 2147 din 2007;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEprivata, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) PRIMARIA MUNICIPIULUI SLOBOZIA		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 34285/Slobozia, înscrisa prin încheierea nr. 18889 din 03/06/2008;		

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
70441 / 19/08/2015		
Act Administrativ nr. 5, din 03/08/2015 emis de Primaria Slobozia, judetul Ialomita;		
C3	Se noteaza contractul de inchiriere nr.5/03.02015, încheiat între UAT Slobozia și SC MAYRA CONSTRUCT SRL.	A1
74706 / 03/07/2024		
Act Notarial nr. 1400, din 02/07/2024 emis de Diaconescu Remus Stefan;		
C5	Intabulare, drept de CONCESIUNE, dobândit prin Lege	A1
1) SOCIETATEA BLACK SAILS S.R.L.		

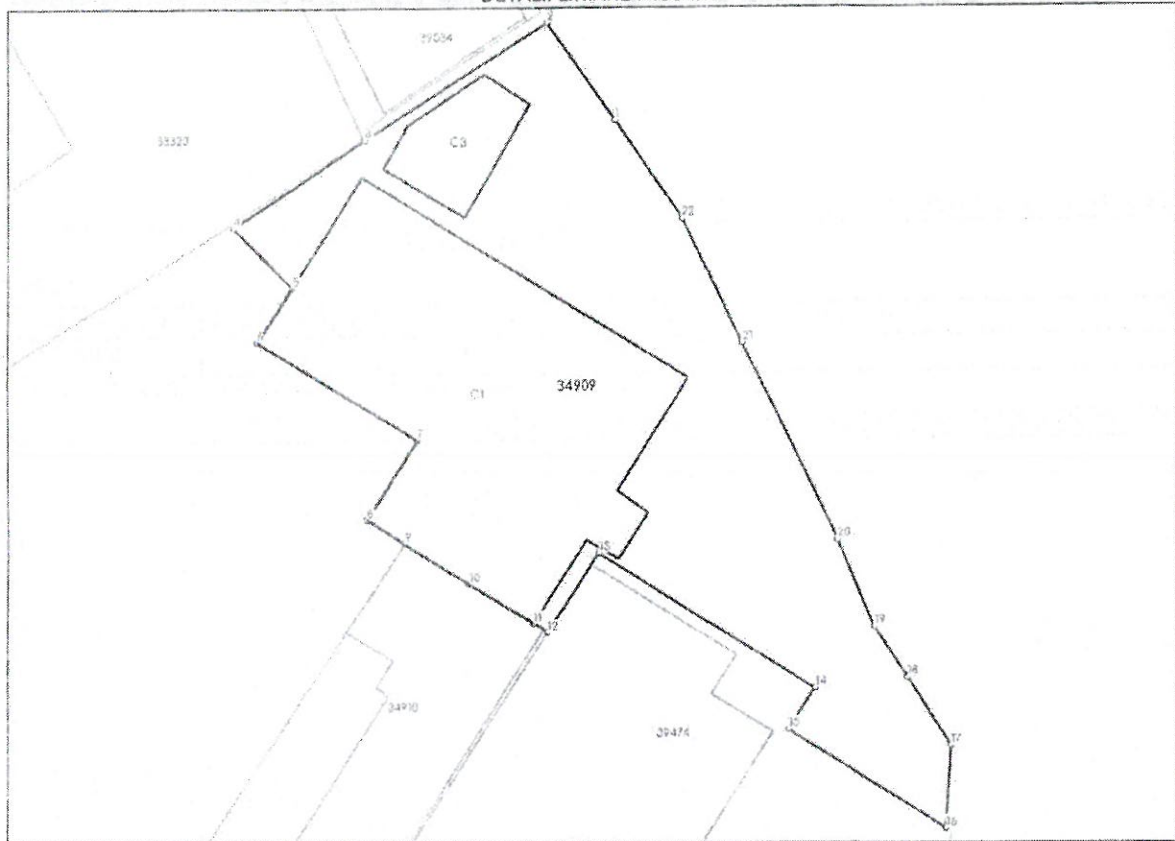
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
34909	949	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	949	-	-	-	Lot 1

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	7.573
3	4	10.127
5	6	4.171
7	8	6.05
9	10	4.874
11	12	1.048

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
2	3	13.766
4	5	5.383
6	7	12.058
8	9	2.84
10	11	4.839
12	13	6.081

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
13	14	16.392	14	15	3.157
15	16	11.753	16	17	5.248
17	18	5.21	18	19	3.894
19	20	6.021	20	21	14.113
21	22	8.928	22	1	7.613

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

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

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

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

Data și ora generării,

14/07/2025, 22:24

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>

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. 3398 / 05 APRILIE 2024

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

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

și

2. **S.C. AVRAM GRAIN S.R.L.**, cu sediul în județul Ialomița, Municipiul Slobozia, Piața Agroalimentară, nr. Cadastral 1074-C1, înmatriculată în Registrul Comerțului sub nr. J21/165/2013, având cod unic de înregistrare 31621180, reprezentată de administrator **ȘINCA IULIAN**, cetățean român, domiciliat în Municipiul Slobozia, B-dul Unirii, nr. 13, bloc U18, scara D, etaj 3, ap. 74, jud. Ialomița, CNP 1740425212973, prin Cabinet de Avocat Constantin Marius, cu sediul în Slobozia, în calitate de **CONCESIONAR**, pe de altă parte,

În temeiul prevederilor:

- art. 41 din Legea nr. 50/1991 - privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- Contract de vânzare autenticat sub nr. 143/26.01.2024 încheiat la Societate Profesională Notarială Diaconescu Adina și Diaconescu Remus-Ștefan, Notar public Diaconescu Remus-Ștefan, cu sediul în Municipiul București, Sector 2
- Contractul de închiriere nr. 5/03.08.2015 încheiat cu S. C. MAYRA CONSTRUCT 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 949,00 mp, din domeniul privat al Municipiului Slobozia, inventariat la poziția 1037, conform Anexei la 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 34909, întabulat în cartea funciară nr. 34909 a U.A.T. Municipiul Slobozia, situat în municipiul Slobozia, Șos. București - Constanța, nr. 3, lot 1, județul Ialomița, având următoarele vecinătăți:

- Nord: teren proprietate privată și domeniul public al statului;
- Sud: teren domeniul privat al mun. Slobozia;
- Est: teren domeniul public al mun. Slobozia și domeniul public al statului;
- Vest: teren domeniul privat al mun. Slobozia;

în conformitate cu obiectivele concedentului.



(2) Obiectivul Concedentului este C1 - spațiu prestări servicii - construcții industriale și edilitare, (hală construcții și instalații identificată prin numărul cadastral C1-34909 și magazie identificată prin numărul cadastral C3-34909, înscrise în C.F. nr. 34909-C1 și 34909-C3 a U.A.T. Municipiul Slobozia).

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

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

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

III. TERMENUL

Art. 2.

(1) Prezentul contract este valabil de la data încheierii până la data de 28 februarie 2056.

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

IV. REDEVENȚA

Art. 3.

(1) Redevența este de 5.580,12 lei, plătită anual, ceea ce reprezintă prețul de 5,88 lei/mp/an.

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

(3) Pentru perioada folosinței terenului, cuprinsă între data dobândirii imobilului (conform Contract de vânzare autentificat sub nr. 143/26.01.2024) și data încheierii contractului de concesiune, concesionarul datorează o sumă egală cu redevența aferentă perioadei menționate mai sus, în conformitate cu prevederile Codului Civil.

V. PLATA REDEVENȚEI

Art. 4.

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

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

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

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



VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

Art. 5. - Drepturile concesionarului

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

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

Art. 6. - Drepturile concedentului

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

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

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

VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 7. - Obligațiile concesionarului

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

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

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

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

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

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

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

Art. 8. - Obligațiile concedentului

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

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

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

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 9.

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

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;



b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și 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.



A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized letters.

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 de plin drept la expirarea unei perioade de 30 de zile de la data primirii comunicării, fără altă somație sau punere în întârziere și fără intervenția vreunei instanțe judecătorești dacă partea notificată nu își îndeplinește obligațiile în termenul menționat, cu plata unei despăgubiri.

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.



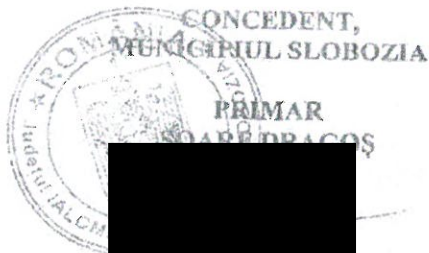
[Handwritten signature]

XIV. DISPOZITII FINALE

(1) La încheierea prezentului contract de concesiune încetează efectele contractului de închiriere nr. 5/03.08.2015 încheiat cu S. C. MAYRA CONSTRUCT S.R.L..

(2) Noi, părțile contractante, declarăm că suntem de acord cu prezentul contract de concesiune astfel cum a fost redactat, acestea reprezentând voința noastră reală, drept pentru care 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.



CONCESIONAR,
S.C. AVRAM GRAIN S.R.L.

prin Cabinet de Avocat
Constantin Marius

Director D.J.A.P.L.
jry. Oprea Violeta

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

Șef B.U.C.A.T.,
Radu Florin-Cristian

Întocmit,
cons. Grecu Lidia



ROMÂNIA
MINISTERUL JUSTIȚIEI



OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERȚULUI
OFICIUL REGISTRULUI COMERȚULUI
DE PE LĂNGĂ TRIBUNALUL
IALOMIȚA

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

Firmă: BLACK SAILS S.R.L.

Sediu social: Sat Gheorghe Lazăr, Comuna Gheorghe Lazăr, Strada REVOLUȚIEI, Nr. 1B, Județ
Ialomița

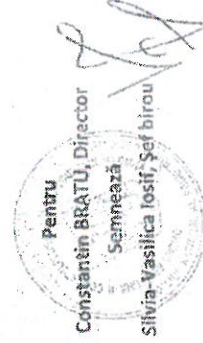
Activitatea principală: 4120 - Lucrări de construcții a clădirilor rezidențiale și nerezidențiale

Cod Unic de înregistrare: 47162505 din data de: 10.11.2022

Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J21/749/2022

Nr. de ordine în registrul comerțului: J21/749/10.11.2022

Data eliberării: 11.11.2022



Penru
Constantin BRATU, Director
Semnează
Silvia-Vasilica Iosif, Șef birou

Seria B Nr. 4465212



DUPLICAT CONTRACT DE VÂNZARE

I. Partile Contractului.

Societatea „AVRAM GRAIN” S.R.L., cu sediul social în Mun. Slobozia, Str. Piața Agroalimentară, număr cadastral 1074-C1, Jud. Ialomița, înregistrată în Registrul Comerțului sub nr. J21/165/2013, având cod unic de înregistrare 31621180 și Cod de înregistrare fiscală RO31621180 reprezentată de administrator ȘINCA IULIAN, domiciliat în Mun. Slobozia, [REDACTED] sc. D, et. 3, ap. 74, Mun. Slobozia, posesor al C.I. seria SZ, nr. 468091/24.11.2016, eliberată de SPCLCP Slobozia, CNP [REDACTED]

Societatea „BLACK SAILS” S.R.L., cu sediul social în sat Gheorghe Lazăr, comuna Gheorghe Lazăr, Str. Revoluției nr. 1B, Jud. Ialomița, înregistrată în Registrul Comerțului sub nr. J21/749/2022, având Identificator Unic la Nivel European ROONRC.J21/749/2022, Cod Unic de Înregistrare 47162505 reprezentată prin administrator TITI ROBERT-VALENTIN, domiciliat în Mun. Slobozia, [REDACTED] Jud. Ialomița, posesor al C.I. seria SZ, nr. [REDACTED], eliberată de SPCLCP Slobozia, CNP [REDACTED] în calitate de Cumpărător,

a intervenit următorul contract de vânzare, în următoarele condiții:

II. Obiectul contractului.

Societatea „AVRAM GRAIN” S.R.L., prin administrator, vinde Societății „BLACK SAILS” S.R.L., întreg dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile situate în Mun. Slobozia, Șos. București-Constanța nr. 3, Jud. Ialomița, denumite în continuare „Imobilul”, compus din:

1. construcția C1 – Hală construcții și instalații, construită din prefabricate beton armat, acoperiș tip terasă, având o suprafață construită la sol de 395 mp și o suprafață construită desfășurată de 395 mp, cu număr cadastral 34909-C1, înscris în Cartea Funciară nr. 34909-C1 Slobozia, Jud. Ialomița și

2. construcția C3 – magazie, construită din stâlpi metalici, acoperiș tablă, având o suprafață construită la sol de 44 mp și o suprafață construită desfășurată 44 mp, cu număr cadastral 34909-C3, înscrisă în Cartea Funciară nr. 34909-C3 a Mun. Slobozia, Jud. Ialomița.

Construcțiile se află pe terenul în suprafață totală de 949 mp, cu număr cadastral 34909, înscris în Cartea Funciară 34909 Slobozia, Jud. Ialomița, proprietatea U.A.T. Municipiul Slobozia, Jud. Ialomița, iar vânzătorul deține un drept de concesiune asupra terenului, conform contractului de concesiune nr. 3398/05.04.2024, încheiat cu U.A.T. Municipiul Slobozia.

Astfel, cu vânzătorul transmit cumpărătorului drepturile și obligațiile generate de contractul de de concesiune nr. 3398/05.04.2024, încheiat cu U.A.T. Municipiul Slobozia, sub condiția obținerii acordului scris al proprietarului terenului, respectiv U.A.T. Municipiul Slobozia.

Ca urmare a prezentei cesiuni, Societatea „BLACK SAILS” S.R.L. se subrogă în toate drepturile și obligațiile subscrisei, ce decurg din contractul de concesiune mai sus menționat, urmând să dobândească calitatea de concesionar, sub condiția obținerii acordului scris al proprietarului terenului, respectiv U.A.T. Municipiul Slobozia.

Societatea „BLACK SAILS” S.R.L., prin administrator, cumpără de la Societatea „AVRAM GRAIN” S.R.L., imobilul descris mai sus, la prețul și în condițiile precizate în prezentul contract, cu ale cărei clauze se declară de acord.



III. Modul de dobândire a dreptului de proprietate al vânzătorului.

Eu, vânzătorul, am dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului, prin cumpărare de la Societatea „MAYRA CONSTRUCT” S.R.L., conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 143/26.01.2024 de notarul public Diaconescu Remus-Ștefan, din Mun. București.

Societatea „MAYRA CONSTRUCT” S.R.L. a dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului, prin cumpărare de la soții Tătoi Ioan și Tătoi Valentina, în baza contractului de vânzare autentificat sub nr. 292/16.01.2015 de notarul public Stuparu Costin Marian, din Mun. Slobozia, Jud. Ialomița.

IV. Prețul vânzării. Mod de plată.

Prețul vânzării convenit de părți este echivalentul în RON al sumei de 100.000 EUR (osutămii), supus T.V.A. cu taxare inversă, având în vedere că atât vânzătorul cât și cumpărătorul sunt înregistrați în scop de T.V.A., potrivit art. 331 alin. (2) lit. g) din Codul Fiscal al României adoptat prin Legea nr. 227/2015, cu modificările și completările ulterioare, care se va achita astfel:

- suma de 248.850 RON (douăsutepatruzecișioptmiiopsutezecincizeci), echivalentul a 50.000 EUR (cincizecimii), la cursul B.N.R. de 4,9770 RON/EUR, se va achita până cel mai târziu data de 05.07.2024, prin transfer bancar în contul nr. RO24 BTRL RONC RT0C Q187 8201, deschis la Banca Transilvania S.A., pe numele societății vânzătoare;

- restul de preț, respectiv echivalentul în RON al sumei de 50.000 EUR (cincizecimii), la cursul B.N.R. aplicabil la data plății, se va achita până cel mai târziu data de 31.12.2024, prin transfer bancar în contul nr. RO24 BTRL RONC RT0C Q187 8201, deschis la Banca Transilvania S.A., pe numele societății vânzătoare.

În conformitate cu dispozițiile art. 1.504 Cod Civil, ordinul de plată semnat de debitor și vizat de instituția de credit plătitoare prezumă efectuarea plății, până la proba contrară. Debitorul are oricând dreptul să solicite instituției de credit a creditorului o confirmare, în scris, a efectuării plății prin virament. Această confirmare face dovada plății.

Orice comisioane sau speze bancare ocazionate de plata prețului vor fi suportate de cumpărător.

În maximum 30 (treizeci) zile de la alimentarea contului vânzătorului cu prețul integral al vânzării, eu, vânzătorul, mă oblig, prin administrator, să pun la dispoziția cumpărătorului declarație în formă autentică de confirmare a încasării prețului și de solicitare a radierii dreptului de ipotecă legală prevăzut de art. 2.386 pct. 1 Cod Civil.

V. Neexecutarea obligației de plată a prețului

În cazul în care contul menționat mai sus, nu va fi alimentat cu sumele menționate până la data scadenței, noi, părțile, considerând că această neexecutare are un caracter însemnat, convenim asupra următorului pact comisoriu: prezentul contract se va desființa deplin drept, fără punere în întârziere sau altă formalitate suplimentară, cumpărătorul fiind de drept în întârziere prin împlinirea termenului.

Desființarea contractului va avea drept consecință stingerea drepturilor și obligațiilor născute de acesta și restituirea prestațiilor efectuate de părți până la data desființării, prin bună învoială sau, în caz contrar, în baza unei hotărâri judecătorești, respectiv vânzătorul va redobânda dreptul de proprietate asupra bunului imobil vândut și va restitui cumpărătorului sumele primite de la acesta în contul prețului.

Prin urmare, vânzătorul, în calitatea sa de creditor al obligației de primire a prețului, va putea activa pactul comisoriu mai sus menționat, prin transmiterea unei notificări cumpărătorului, în condițiile legii, prin care îi va comunica acestuia că înțelege să opteze pentru rezoluțiunea contractului, iar nu pentru executarea silită a obligației de plată a prețului, indicându-i acestuia ziua, ora și biroul notarial

stabilite pentru a se prezenta în vederea constatării desființării contractului, printr-o convenție în formă autentică.

La data și ora stabilite în notificarea menționată, în caz de neprezentare a cumpărătorului și în lipsa unei opoziții transmise de acesta către biroul notarial, vânzătorul va putea solicita notarului public să constate operarea pactului comisoriu prin eliberarea unei încheieri de certificare, conform art. 12 (1) lit. d) din Legea nr. 36/1995 a notarilor publici și a activității notariale, încheiere de certificare în baza căreia se putea radia dreptul de proprietate înscris în favoarea cumpărătorului în cartea funciară a apartamentului, în temeiul art. 24 (4) din Legea nr. 7/1996, a cadastrului și publicității imobiliare, radiere cu care noi, părțile, suntem de acord.

Dovada neexecutării obligației de a achita prețul vânzării se va face cu extrasul de cont privind contul vânzătorului, eliberat de instituția bancară pentru perioada cuprinsă între data încheierii contractului de vânzare și data solicitării eliberării încheierii de certificare.

Alternativ cu dreptul de a considera contractul desființat, vânzătorul poate opta pentru executarea silită a obligației de plată a prețului.

VI. Transmiterea proprietății

Transmiterea proprietății asupra Imobilului, cu toate atributele sale, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, se face astăzi, data încheierii contractului de vânzare.

VII. Declarații ale părților

Eu, vânzătorul, cunoscând prevederile art. 326 Cod Penal cu privire la falsul în declarații, declar următoarele: Imobilul ce face obiectul prezentului contract se află în circuitul civil, este proprietatea mea exclusivă, nu a fost trecut în patrimoniul statului, nu a fost înstrăinat anterior de subscrisa, nu este sechestrat, nu este afectat de o clauză de inalienabilitate sau insesizabilitate legală sau convențională, nu este grevat de un drept de preempțiune sau un alt drept în favoarea unui terț, nu face obiectul unor litigii aflate pe rolul instanțelor judecătorești, al unor cereri de restituire sau al unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza Legii nr. 10/2001 sau în baza altor legi speciale, nu este grevat de sarcini, așa cum rezultă din extrasele de carte funciară pentru autentificare nr. 73380 și 73381/28.06.2024, eliberate de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slobozia, și garantez cumpărătorul împotriva evicțiunii și a viciilor, conform art. 1.695 și 1.707, Cod Civil.

Impozitele și taxele de orice natură sunt achitate la zi de mine, vânzătorul, așa cum rezultă din certificatul de aiestare fiscală nr. 2024-71965, din data de 01.07.2024, eliberat de Direcția Finanțe Publice Locale Mun. Slobozia, Jud. Ialomița, pe viitor privind-l pe cumpărător, căruia îi revine obligația de a îndeplini formalitățile necesare, la autoritatea competentă, în vederea înregistrării imobilului în evidențele fiscale pe numele său, în maximum 30 (treizeci) de zile de la data încheierii prezentului contract.

Imobilul cu număr cadastral 34909-C1 se încadrează în clasa energetică C, așa cum rezultă din certificatul de performanță energetică având nr. 1423 și nr. 693, din data de 25.02.2015, emis de auditorii energetici pentru clădiri Dinescu Claudiu și Niculescu Claudiu.

Societatea „BLACK SAILS” S.R.L., prin administrator, declară că a verificat amplasarea și starea de fapt a imobilului care se înstrăinează, anterior încheierii contractului. A luat cunoștință de faptul că imobilul nu este grevat de sarcini, așa cum rezultă din extrasele de carte funciară pentru autentificare nr. 73380 și 73381/28.06.2024, eliberate de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slobozia, ceea ce nu îl exonerează pe Vânzător de răspunderea pentru evicțiune.

Societatea „BLACK SAILS” S.R.L., prin administrator, declară că fost informată cu privire la dreptul de ipotecă legală de care beneficiază vânzătorul conform art. 2.386 pct. 1 Cod Civil pentru garantarea achitării prețului vânzării, drept de ipotecă ce se va înscrie din oficiu în cartea funciară a imobilului, concomitent cu dreptul de proprietate al subscrisei vânzătoare.



VIII. Mențiuni diverse

Cu ocazia redactării prezentului contract, nouă, părților contractante ni s-au pus în vedere dispozițiile Legii nr. 241/2005 pentru prevenirea și combaterea evaziunii fiscale și consecințele nedeclarării reale a prețului, precum și dispozițiile Legii nr. 129/2019 pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative.

Noi, părțile contractante, declarăm că datele prezentului contract corespund adevărului, am citit în întregime cuprinsul acestuia, îl semnăm și consimțim liber la autentificarea lui.

În baza Legii nr. 7/1996, modificată și completată, prezentul contract va fi comunicat către Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară competent, prin intermediul notarului public instrumentator.

Redactat și autentificat la Societatea Profesională Diaconescu Adina și Diaconescu Remus-Ștefan, într-un exemplar original, care se păstrează în arhiva notarială și în 6 (șase) duplicate, din care 2 (două) duplicate au fost înmânate vânzătorului, 3 (trei) duplicate au fost înmânate cumpărătorului și 1 (un) duplicat se păstrează în arhiva notarială.

VÂNZĂTOR,
Societatea „AYRAM GRAIN” S.R.L.,
prin administrator
ȘINCA IULIAN

CUMPĂRĂTOR,
Societatea „BLACK SAILS” S.R.L.
reprezentată prin administrator,
TITI ROBERT-VALENTIN

ROMANIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
DIACONESCU ADINA ȘI DIACONESCU REMUS-ȘTEFAN
LICENȚĂ DE FUNCȚIONARE NR. 202/2669/25.06.2018
Mun. București, Rd. Pache Protopopescu nr. 31, ap. 1, Sector 2
www.spnd.ro - Tel./Fax: 031.424.80.98 / 031.426.15.76

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1400

Anul 2024 | Luna Iulie | Ziua 02

În fața mea, Notar Public Diaconescu Remus-Ștefan, la sediul biroului meu, s-au prezentat:
SINCA IULIAN, domiciliat în Mun. Slobozia, Bld. Unirii nr. 13, bl. U18, sc. D, et. 3, ap. 74,
Mun. Slobozia, identificat cu C.I. nr. [REDACTAT], eliberată de SPCLEP Slobozia, CNP [REDACTAT],
[REDACTAT] în calitate de administrator al Societății „AVRAM GRAIN” S.R.L., și
TITI ROBERT-VALENTIN, domiciliat în Mun. Slobozia, S. [REDACTAT] d. Ialomița,
posesor al C.I. seria [REDACTAT], eliberată de SPCLEP Slobozia, CNP 1950512211219, în calitate
de administrator al Societății „BLACK SAILS” S.R.L.,
- care, după ce au citit actul, au declarat că i-au înțeles conținutul, că cele cuprinse în act
reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar.
În temeiul art. 12 lit. b) din Legea nr. 36/1995, **SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL**
ÎNSCRIS.

S-a perceput onorariul de 5.500 RON + 19% T.V.A., achitat cu BF / OP.

Tarif A.N.C.P.I. în sumă de 2.489 RON, achitat cu BF / OP, raportat la valoarea de 497.700 RON
(patrusutenouăzecișisăptemiișaptesute), echivalentul sumei de 100.000 EUR (unasutămii), la
cursul B.N.R. de 4,9770 RON/EUR, reprezentând prețul vânzării, superior valorii imobilului din
Studiul de Piață privind valorile minime imobiliare din jud. Ialomița.

NOTAR PUBLIC,
DIACONESCU REMUS-ȘTEFAN


*Prezentul duplicat s-a întocmit în 6 (șase) exemplare de Diaconescu Remus-Ștefan, notar public,
astăzi, data autentificării actului, are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu, în
condițiile legii.*

NOTAR PUBLIC,
DIACONESCU REMUS-ȘTEFAN

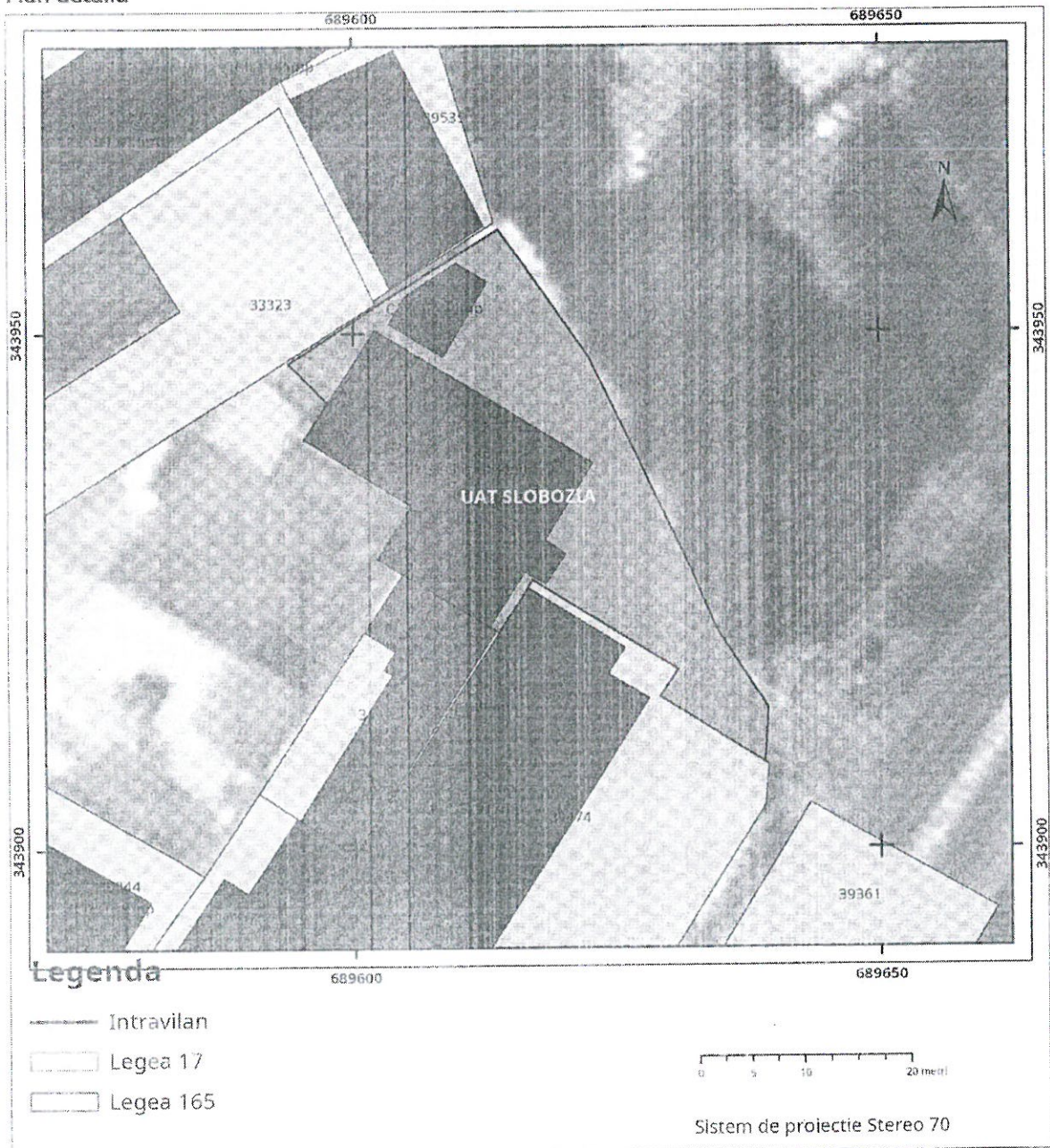




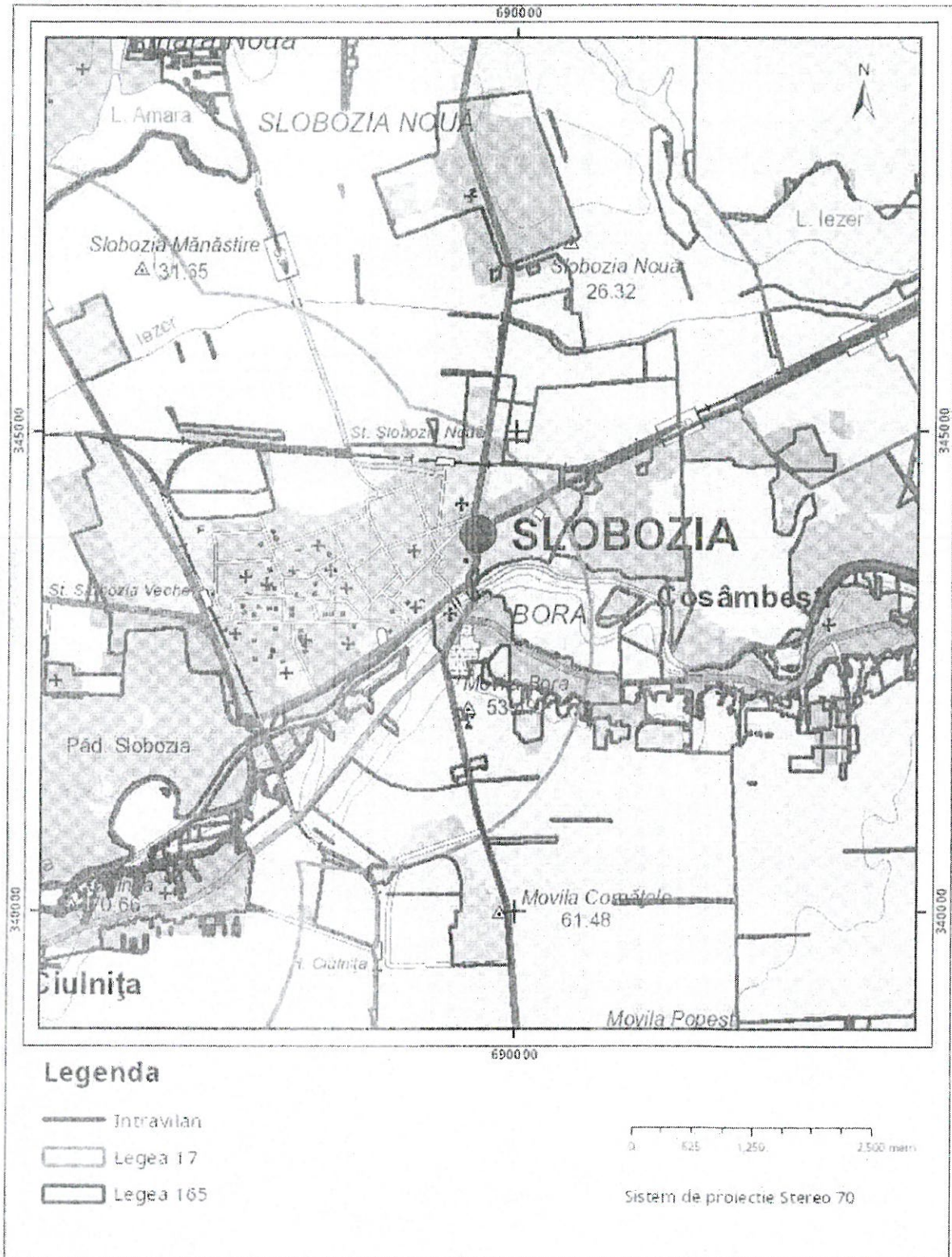
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară IALOMITA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slobozia

Cod verificare	EXTRAS DE PLAN CADASTRAL	Nr.cerere	79509	
	100191717933	pentru imobilul cu IE 34909, UAT Slobozia / IALOMITA, Loc. Slobozia, Sos. Bucuresti - Constanta, Nr. 3	Ziua	16
			Luna	07
			Anul	2025

Teren: 949 mp
Teren: Intravilan
Categoriza de folosinta(mp): Curti Constructii 949mp
Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 18-06-2013
Data și ora generării: 16-07-2025 13:13

ROMÂNIA

JUDEȚUL IALOMIȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SLOBOZIA

PRIMAR

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 12728 din 08 MAI 2008

În urma a cererii adresate de S.C. „VIOCOR DESIGNE” S.R.L., cu sediul în Ialomița, municipiul Slobozia, b-dul Matei Basarab, bloc 27, sc. B, ap. 19, înregistrată nr. 1123 / 30.04.2008.

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

CERTIFICĂ:

terenul imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Ialomița municipiul Slobozia, cartierul București - Constanța, nr. 3;
identificat prin:

Planul general de amenajare și reglementări documentației de urbanism nr. 104 / 1995, faza P.U.G., aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Slobozia nr. 25 / 29.03.1996.

REGIMUL JURIDIC

terenul este situat în intravilanul municipiului Slobozia;
terenul este domeniul privat al municipiului Slobozia concesionat către SC Viocor Designe S.R.L. prin contractul de concesiune nr. 2 / 143 din 24 mai 2007.
terenul este în proprietatea S.C. Viocor Designe S.R.L., cu drept deplin de dispoziție în baza Legii nr. 287/2009 privind Codul de Procedură Civilă.

REGIMUL ECONOMIC

destinația actuală: zonă industrială;
destinația actuală: zonă industrială;
terenul se află în zona B de impozitare;

- teren : scurgerea apelor pluviale se face către stradă; panta terenului în fața coborârii spre stradă sub un unghi de minim 2%; supraînălțarea terenului în fața poate fi de maxim 20 cm. la limita dinspre stradă, față de cota finită a drumului; numai cu pământ rezultat din fundațiile construcțiilor; se va asigura, în mod obișnuit, pe fiecare incintă, un acces carosabil de minim 3,50 m lățime, dintr-o cale de circulație care să permită intrarea mijloacelor de intervenție în caz de incendiu;
 - obiectiv: - amplasarea construcției se va face având în vedere prevederile Planului General al municipiului Slobozia;
 - regim de aliniere: distanțele impuse prin Codul Civil față de celelalte construcții asigură accesul nestingherit către lot trebuie realizat un drum de servitute;
 - regimul de construire va fi tip izolat sau cuplat;
 - în cazul subîmpărțirii terenurilor din grupări mari industriale actuale, construcția va fi de minim 2 000 mp., cu front minim de 20 m. lățime;
 - materialele ce se admit pentru finisajele exterioare sunt: tencuială, cărămidă, piatră, placaje din piatră naturală sau artificială;
 - nu se admite construirea de locuințe cu exceptarea celor de servitute;
 - nu se admit construcțiile comerciale pentru vânzarea cu amănuntul, depozitarea mărfurilor cu volume mari care pot fi desfăcute direct din depozite și a celor pentru activități care degradează terenul;
 - parcelele libere care nu au utilizatori vor fi îngrădite pentru a se evita utilizarea lor abuzivă în rampe de gunoi, parcaje neautorizate, camping;
 - regim de înălțime : în zonele de grupări de activități economice înălțimea maximă este de 15 metri cu excepția instalațiilor tehnice specifice;
 - ocuparea și utilizarea terenului va ține seama de compatibilitatea funcțiilor diferitele activități și de prescripțiile privind protecția mediului;
 - pot fi amplasate orice activități cu condiția limitării riscurilor tehnologice (de explozie) și a degradării mediului înconjurător;
 - modul de utilizare și întreținere a construcțiilor și spațiilor vizibile din zona publică vor evita orice degradare a aspectului general al zonei;
 - construcția va fi în mod obligatoriu racordată la toate tipurile de rețele tehnico-edilitate existente și va avea prevăzută posibilitatea de racordare la viitoare rețele tehnico-edilitate; toate cheltuielile ocazionate de racorduri la rețelele tehnico-edilitate sunt exclusiv în sarcina beneficiarului
 - construcția se va amplasa cu respectarea prevederilor Codului Civil și va fi realizată în conformitate cu prevederile Legii 10/1995 și cu autorizația de construire emisă de autoritatea locală;
 - documentația pentru emiterea autorizației de construire va fi întocmită și prezentată către un proiectant autorizat, în conformitate cu prevederile Legii 50/1991 modificate și actualizată și va cuprinde piese scrise și piese desenate conform cu normele metodologice de aplicare ale acesteia.
- Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarării și realizării construcției de producție tâmplărie termopan P+M.

4. CEREREA DE ADMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUCȚIE ȘI DE DESFINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) Titlul asupra imobilului (copie legalizată);
- b) Proiectul de autorizare a executării lucrărilor de construcții;
 - P.A.C.
 - P.A.D.
- c) Fișele tehnice necesare emiterii Acordului Unic;
 - c1. Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructură:
 - alimentare cu apă
 - alimentare cu energie electrică
 - gaze naturale
 - salubritate
 - altele
 - canalizare
 - alimentare cu energie termică
 - telefonizare
 - transport urban

2. Avize și acorduri privind:

- 1) prevenirea și stingerea incendiilor
- 2) protecția mediului

- apărarea civilă
- sănătatea populației

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

4) Avizele / acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

2. Alte avize/acorduri:

1) Certificator (exigențele de verificare vor fi stabilite de către proiectat)

3) Studii de specialitate:

4) Documentele de plată ale următoarelor taxe:

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

Termenul certificat de urbanism are valabilitate de 6 luni de la data emiterii.

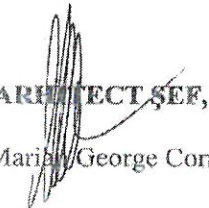
PRIMAR,

Ing. Ionașcu Gabi



SECRETAR,

Cons. Jr. Simona Dumitrache



ARHITECT ȘEF,

Ing. Mariș George Corneliu

ROMÂNIA

JUDEȚUL IALOMIȚA

MUNICIPIUL SLOBOZIA

PRIMAR

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 7789 din 22 IULIE 2008

în urma cererii adresate de S.C. „VIACOR DESING” S.R.L., cu sediul în comuna Slobozia, municipiul Slobozia, b-dul Matei Basarab, bl. 27, sc. B, ap. 19, nr. 30563 / 16.07.2008.
conformitate cu prevederile Legii 50/1991, privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare, se:

AUTORIZEAZĂ

REALIZAREA LUCRĂRILOR DE: CONSTRUIRE SPAȚII DE PRODUCȚIE
DE TIP TERMOPAN;

teren și/sau construcții - situat în județul Ialomița, municipiul Slobozia,
strada Matei Basarab, nr.3.

Plan cadastral/Fișa bunului imobil sau nr. Cadastral:

40000,00 lei.

Planul proiectului pentru autorizarea lucrărilor de construire (P.A.C./desființare)
nr. 2008 elaborat de S.C. „CONTRAST PREST” S.R.L., cu sediul în
comuna Slobozia, municipiul Slobozia, strada Cuza Vodă, bl. BN2, sc. A, ap. 11.

Condiții:

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

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC
URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

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

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

B. TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZAȚIEI este de 12
data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate

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

D. TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT:

1. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform
anexat autorizației la autoritatea administrației publice locale emitente a autorizației.
2. Să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform
anexat autorizației la Inspectoratul de Stat în Construcții, împreună cu dovada a
legale de 0,1 % din valoarea lucrărilor autorizate.
3. Să păstreze pe șantier - în perfectă stare - autorizația de construire și documentația
neschimbare, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe
executării lucrărilor.
4. În cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice
(fragmente de ziduri, ancadramente de goluri, fundații, pietre cioplite și
oseminte, inventar monetar, ceramic etc.) să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri
de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și Direcția județeană
de cultură, culte, și patrimoniu cultural național.
5. Să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, și
protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale.
6. Să transporte la groapa ecologică a municipiului Slobozia materialele de
recupera sau valorifica, rămase în urma excavării lucrărilor de construcții.
7. Să desfășoare construcțiile provizorii de șantier în termen de _____ zile de
efectivă a lucrărilor.
8. La începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil „Panou de identificare
a investiției”
9. La finalizarea execuției lucrărilor, să monteze „Plăcuța de identificare a investiției
10. În cazul nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite
valabilității acesteia, cu cel puțin 15 zile înaintea termenului de expirare a valabili
iei de construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).
11. Să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații
ce-i revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției.
12. Toate construcțiile proprietate particulară se declară, în vederea impunerii,
financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor comp
tîrziu de 15 zile de la data la data expirării termenului de valabilitate a au
construire/desființare (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

L.S.
PRIMAR,
Ing. Ionascu Gabi

SECRETAR,
Cons.jr.Simona Dumitrache

ARHITECT ȘEF,
Ing. Marian George Corneliu

taxa pentru autorizare, în valoare de 400,00 lei a fost achitată conform chitanța nr. 2417 din 08.09.2008.
Acesta autorizație a fost transmisă solicitantului direct/prin poștă la data de 09.09.2008, însoțită de un exemplar din documentația tehnică împreună cu avizele obținute, vizate spre neschimbare.

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

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

de la data de până la data de

În această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmînd să respecte condițiile legii, o altă autorizație de construire/desfășințare.

PRIMAR,

L.S.

Ing. Ionașcu Gabi

SECRETAR,

Cons.jr.Simona Dumitrache

ARHITECT ȘEF,

Ing. Marian George Corneliu

Data prelungirii valabilității.....200.
Achitat taxa de.....lei conform chitanței nr.....din.....200.
Transmis solicitantului la data de200, direct/prin poștă.

ROMÂNIA

JUDEȚUL IALOMIȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SLOBOZIA

PRIMAR

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 11983 din 03 Iunie 2007

În urma a cererii adresate de S.C. „**VIOCOR DESIGN**” S.R.L., cu sediul în județul Ialomița, Municipiul Slobozia, b-dul Matei Basarab, bloc 27, scara B, ap. 19, înregistrată la nr. 25/2007.

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

CERTIFICĂ:

terenul - teren și/sau construcții - situat în județul Ialomița municipiul Slobozia, București -Constanța, nr. 3;
certificat prin:

aplicarea prevederilor documentației de urbanism nr. 104 / 1995, faza P.U.G., aprobată de Consiliul Local Slobozia nr. 25 / 29.03.1996.

RAZONUL JURIDIC

terenul este situat în intravilanul municipiului Slobozia;
proprietatea S.C. „Viocor Design” S.R.L., conform contractului de vânzare-cumpărare cu nr. 6 809 din 24 noiembrie 2006 și parțial domeniul privat al Municipiului Slobozia concesionat către SC Viocor Design SRL conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 143 din 24 mai 2007.
proprietatea S.C. „Viocor Design” S.R.L. cu drept deplin de dispoziție în dreptul Civil.

RAZONUL ECONOMIC

destinația: zonă industrială;
categoriile: zonă industrială;
planul: zona C de impozitare;

3. REGIMUL TEHNIC

- **teren** :- scurgerea apelor pluviale se face către stradă; panta terenului în coborâ spre stradă sub un unghi de minim 2%; supraînălțarea terenului poate fi de maxim 20 cm. la limita dinspre stradă, față de cota finită a drumului numai cu pământ rezultat din fundațiile construcțiilor; se va asigura, în mod obligatoriu, un acces carosabil de minim 3,50 m lățime, dintr-o cale de acces care să permită intrarea mijloacelor de intervenție în caz de incendiu;
- **obiectiv** :- amplasarea construcției se va face având în vedere prevederile General al municipiului Slobozia;
- **regim de aliniere**: va fi de minim 22,0 m. față de limita terenului în București - Constanța și distanțele impuse prin Codul Civil față de celelalte obiective;
- **regimul de construire** va fi tip izolat sau cuplat;
- în cazul subîmpărțirii terenurilor din grupări mari industriale actuale, construcibilă va fi de minim 2 000 mp., cu front minim de 20 m. lățime;
- **materialele** ce se admit pentru finisajele exterioare sunt: tencuială, cărămidă, piatră, placaje din piatră naturală sau artificială;
- **nu se admite construirea de locuințe** cu exceptarea celor destinate supravegherii și pazei întreprinderii;
- **nu se admit construcțiile comerciale** pentru vânzarea cu amănuntul a mărfurilor cu volume mari care pot fi desfăcute direct din depozite și a celor pentru servicii;
- **nu se admite amplasarea în zonele vizibile din căile de circulație șoselelor** Constanța, a activităților care degradează terenul;
- **parcelele libere** care nu au utilizatori vor fi îngrădite pentru a se evita abuzivă în rampe de gunoi, parcaje neautorizate, camping;
- **regim de înălțime** : în zonele de grupări de activități economice înalte este de 15 metri cu excepția instalațiilor tehnice specifice;
- **ocuparea și utilizarea terenului** va ține seama de compatibilitatea cu diferitele activități și de prescripțiile privind protecția mediului;
- **pot fi amplasate orice activități** cu condiția limitării riscurilor tehnologice (explozii) și a degradării mediului înconjurător;
- **se va realiza un drum de servitute** care să asigure accesul nestingherit către aparținând SC Viocor Design SRL;
- **modul de utilizare și întreținere a construcțiilor și spațiilor vizibile** publice vor evita orice degradare a aspectului general al zonei;
- **construcția** va fi în mod obligatoriu racordată la toate tipurile de rețele tehnico-edilitate existente și va avea prevăzută posibilitatea de racordare la rețele tehnico-edilitate; toate cheltuielile ocazionate de racorduri la rețelele tehnico-edilitate exclusiv în sarcina beneficiarului
- **construcția** se va amplasa cu respectarea prevederilor Codului Civil și va fi în conformitate cu prevederile Legii 10/1995 și cu autorizația de construire emisă de autoritatea locală;
- **documentația** pentru emiterea autorizației de construire va fi întocmită și prezentată către un proiectant autorizat, în conformitate cu prevederile Legii 50/1991 și va fi actualizată și va cuprinde piese scrise și piese desenate conform cu normele tehnice de aplicare ale acesteia.

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul de a se autoriza construire atelier confecții tâmplărie PVC cu geam termopan.

4. CEREREA DE ADMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUCȚIE ȘI DE DESFIINȚARE VA FI ÎNSOȚITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

- a) Titlul asupra imobilului (copie legalizată);
- b) Proiectul de autorizare a executării lucrărilor de construcții;

avize și acorduri privind:
prevenirea și stingerea incendiilor
protecția mediului

- apărarea civilă
- sănătatea populației

avizele / acordurile și alte documente ce se asigură de către solicitant;
avizele / acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale
autorităților descentralizate ale acestora:

_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

alte avize/acorduri:
condiții (exigențele de verificare vor fi stabilite de către proiectat)

_____	_____
_____	_____
_____	_____

condiții de specialitate:


_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____

documentele de plată ale următoarelor taxe:

_____	_____
_____	_____
_____	_____
_____	_____


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

Acest certificat de urbanism are valabilitate de 6 luni de la data emiterii.

SECRETAR,
 Dumitrescu Gabi


SECRETAR

 Cons. Jr. Simona Dumitrache

ARHITECT ȘEF,
 Ing. Sorin Brânză


ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMITA
GHEORGHE LAZAR
CODUL DE IDENTIFICARE FISCALĂ: 4427978
e-mail: _____
STR. MATEI BASARAB
NR. 2851 DIN 01.07.2025



CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALĂ PENTRU PERSOANE JURIDICE
PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE ȘI ALTE VENITURI DATORATE BUGETULUI LOCAL

Ca urmare a cererii d-lui TITI ROBERT, numărul 1607 din data de 01.07.2025, cu domiciliul în SLOBOZIA, STR. MAGNOLIEI, NR. 9, JUD. IALOMITA, legitimată prin B.I./C.I./C.I.P./pașaport seria SZ nr. 560559, cu CNP 1950512211219, având calitatea de administrator și a verificărilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autorităților administrației publice locale la numărul de rol nominal unic 90 și codul fiscal 47162505 se atestă următoarele:

S.C.BLACK SAILS S.R.L., cu sediul în sat GHEORGHE LAZAR, strada REVOLUTIEI, nr. 1B, județul IALOMITA

La data de întâi a lunii următoare eliberării prezentului certificat de atestare fiscală, **nu figurează** în evidențele compartimentului fiscal cu datorii.

În cazul utilizării pentru deschiderea procedurii de lichidare/dizolvare/fuziune/absorbție/divizare/privatizare certificatul se eliberează cu debite. În documentul de finalizare a procedurii se înscriu în sarcina cui rămân debitele, iar documentul care se comunică, în copie, organului fiscal.

Prezentul certificat s-a eliberat pentru LICITATIE.

Pentru înstrăinarea dreptului de proprietate asupra clădirilor, terenurilor și a mijloacelor de transport, proprietarii bunurilor ce se înstrăinează trebuie să prezinte certificate de atestare fiscală prin care să se ateste achitarea tuturor obligațiilor de plată datorate bugetului local al unității administrativ-teritoriale în a cărei rază se află bunul ce se înstrăinează. Pentru bunul ce se înstrăinează, proprietarul bunului trebuie să achite impozitul datorat pentru anul în care se înstrăinează bunul, cu excepția cazului în care pentru bunul ce se înstrăinează impozitul se datorează de altă persoană decât proprietarul. Actele prin care se înstrăinează clădiri, terenuri, respectiv mijloace de transport, cu încălcarea prevederilor art. 159 alin. (5) din legea numărul 207/2015 privind codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare sunt nule de drept.

Precizăm că prezentul certificat nu constituie titlu de proprietate și nu conferă această calitate.

Alte mențiuni ale organului fiscal local:

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

PRIMAR,
ZAHARIA ELENA-GABRIELA
(prenume, nume și ștampila)

Întocmit astăzi 01.07.2025
Referent, ALINA RADULESCU
(funcția, prenume, nume și semnătura)



MINISTERUL JUSTIȚIEI

OFICIUL NAȚIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI

B-dul Unirii nr.74, bloc J3b, București Sectorul 3, cod poștal 030837; Telefon:
+40213160804, +40213160817, +40213160818; Fax: +40213160803; Website:
www.onrc.ro; E-mail: onrc@onrc.ro
Cod de identificare Fiscală: 14942091



Digitally signed by
OFICIUL NAȚIONAL
AL REGISTRULUI
COMERTULUI



N9FG4E2NH

Nr raport: 2312079/01.07.2025

CERTIFICAT CONSTATATOR

În conformitate cu prevederile Legii nr. 265/2022 privind registrul comerțului și pentru modificarea și completarea altor acte normative cu incidență asupra înregistrării în registrul comerțului și ca urmare a cererii dumneavoastră înregistrată sub nr. 2515437 din 01.07.2025, Oficiul Național al Registrului Comerțului certifică informațiile referitoare la

BLACK SAILS S.R.L.

INFORMAȚII DE IDENTIFICARE

Număr de ordine în Registrul Comerțului: J2022000749213, atribuit în data de 10.11.2022
Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J2022000749213
Cod unic de înregistrare : 47162505
Certificat de înregistrare : B5075828, emis în data de 12.02.2025, eliberat în data de 13.02.2025
Adresă sediu social: Sat Gheorghe Lazăr, Comuna Gheorghe Lazăr, Str. REVOLUȚIEI, Nr. 1B, Județ Ialomița
Contacte firmă: Adresa de e-mail: office@blacksails.ro, Telefon mobil: 0741887570
Actul de înmatriculare și autorizare: Rezoluție director/persoană desemnată nr. 4314 din 10.11.2022
Stare firmă: funcțiune
Formă de organizare: Societate cu Raspundere Limitata
Data ultimei înregistrări în registrul comerțului: 11.02.2025
Durată societate: nedeterminată
Act constitutiv actualizat prin mențiunea nr. 477212 din 10.02.2025

SEDIU SOCIAL

Act sediu: Contract de comodat din 26.10.2022
Durata sediului: nelimitat

PROVENIENȚĂ FIRMĂ

Nu există înregistrări

CAPITAL SOCIAL

Capital social subscris: 200 LEI
Capital social vărsat: 0 LEI
Număr părți sociale: 20
Valoarea unei părți sociale: 10 LEI

NATURĂ CAPITAL



N9FG4E2NH

privat autohton 100%

ASOCIAȚI PERSOANE JURIDICE

Nu există înregistrări

ASOCIAȚI PERSOANE FIZICE

TITI ROBERT-VALENTIN

Calitate: asociat

Cetățenie: română

Sex: MASCULIN

Data și locul nașterii: 12.05.1995, Loc. Slobozia, Ialomița, România

Stare civilă: Nedeclarat

Aport la capital: 200 LEI

Număr părți sociale: 20

Cota de participare la beneficii și pierderi: 100% / 100%

REPREZENTANT acționar/asociat/membru (PERSOANĂ JURIDICĂ)

Nu există înregistrări

ASOCIAT, reprezentant al deținătorilor în comun de părți sociale (PERSOANĂ FIZICĂ)

Nu există înregistrări

PERSOANE ÎMPUTERNICITE (PERSOANE JURIDICE)

Nu există înregistrări

PERSOANE ÎMPUTERNICITE (PERSOANE FIZICE)

TITI ROBERT-VALENTIN

Calitate: administrator

Funcție: nespecificata

Cetățenie: română

Sex: MASCULIN

Data și locul nașterii: 12.05.1995, Loc. Slobozia, Ialomița, România

Stare civilă: Nedeclarat

Data numirii: 25.10.2022

Durată mandat: 50 ani

Data expirării mandatului: 25.10.2072

Puteri: DEPLINE

Atribuții de reprezentare: DEPLINE

Data depunere specimen semnătură: 09.11.2022

Temei legal: conf. Legii nr.31/1990

ADMINISTRATORI JUDICIARI / LICHIDATORI JUDICIARI / LICHIDATORI (PERSOANE JURIDICE)

Nu există înregistrări

CURATOR / CURATOR SPECIAL (PERSOANĂ JURIDICĂ)

Nu există înregistrări

CURATOR / CURATOR SPECIAL (PERSOANE FIZICE)

Nu există înregistrări

CENZORI / AUDITORI (PERSOANE JURIDICE)

Nu există înregistrări

CENZORI / AUDITORI (PERSOANE FIZICE)

Nu există înregistrări



ACTIVITATE PRINCIPALĂ

Domeniul de activitate principal: conform codificării (Ordin 377/2024) Rev. Caen (3)

4100 - Lucrări de construcții ale clădirilor rezidențiale și nerezidențiale

ACTIVITĂȚI SECUNDARE

Domeniile de activitate secundare: conform codificării (Ordin 377/2024) Rev. Caen (3)

- 0161 - Activități auxiliare pentru producția vegetală
- 4211 - Lucrări de construcții ale drumurilor și autostrăzilor
- 4212 - Lucrări de construcții ale căilor ferate de suprafață și subterane.
- 4213 - Construcția de poduri și tuneluri
- 4221 - Lucrări de construcții ale proiectelor utilitare pentru fluide
- 4222 - Lucrări de construcții ale proiectelor utilitare pentru electricitate și telecomunicații
- 4291 - Construcții hidrotehnice
- 4299 - Lucrări de construcții ale altor proiecte ingineresti n.c.a
- 4311 - Lucrări de demolare a construcțiilor
- 4312 - Lucrări de pregătire a terenului
- 4313 - Lucrări de foraj și sondaj pentru construcții
- 4321 - Lucrări de instalații electrice
- 4322 - Lucrări de instalații sanitare, de încălzire și de aer condiționat
- 4323 - Lucrări de izolații
- 4324 - Alte lucrări de instalații pentru construcții
- 4331 - Lucrări de ipsoserie
- 4332 - Lucrări de tâmplărie și dulgherie
- 4333 - Lucrări de pardosire și placare a peretilor
- 4334 - Lucrări de vopsitorie, zugrăveli și montări de geamuri
- 4335 - Alte lucrări de finisare
- 4341 - Lucrări de învelitori, șarpante și terase la construcții
- 4342 - Alte lucrări speciale de construcții pentru clădiri
- 4350 - Lucrări speciale de construcții pentru proiecte de geniu civil
- 4360 - Servicii de intermediere pentru lucrări speciale de construcții
- 4391 - Activități de zidărie
- 4399 - Alte lucrări speciale de construcții n.c.a.
- 4618 - Intermedieri în comerțul specializat în vânzarea produselor cu caracter specific, n.c.a.
- 4671 - Comerț cu ridicata al autovehiculelor
- 4781 - Comerț cu amănuntul al autovehiculelor
- 6820 - Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate
- 7111 - Activități de arhitectură
- 7112 - Activități de inginerie și consultanță tehnică legate de acestea

EMBLEME

Nu există înregistrări

FILIALE / SUCURSALE / SUBUNITĂȚI

Nu există înregistrări

SEDIILE SECUNDARE / PUNCTE DE LUCRU

Nu există înregistrări

SEDIILE ȘI/SAU ACTIVITĂȚI AUTORIZATE

Tip activitate autorizată: terți

Conform declarației - tip model unic nr. 477212 din 10.02.2025

Activități în afara sediului social și a sediilor secundare (CAEN REV.3):

- 0161 - Activități auxiliare pentru producția vegetală
- 4100 - Lucrări de construcții ale clădirilor rezidențiale și nerezidențiale
- 4211 - Lucrări de construcții ale drumurilor și autostrăzilor
- 4212 - Lucrări de construcții ale căilor ferate de suprafață și subterane.



N9FG4E2NH

- 4213 - Construcția de poduri și tuneluri
 - 4221 - Lucrări de construcții ale proiectelor utilitare pentru fluide
 - 4222 - Lucrări de construcții ale proiectelor utilitare pentru electricitate și telecomunicații
 - 4291 - Construcții hidrotehnice
 - 4299 - Lucrări de construcții ale altor proiecte ingineresti n.c.a
 - 4311 - Lucrări de demolare a construcțiilor
 - 4312 - Lucrări de pregătire a terenului
 - 4313 - Lucrări de foraj și sondaj pentru construcții
 - 4321 - Lucrări de instalații electrice
 - 4322 - Lucrări de instalații sanitare, de încălzire și de aer condiționat
 - 4323 - Lucrări de izolații
 - 4324 - Alte lucrări de instalații pentru construcții
 - 4331 - Lucrări de ipsoserie
 - 4332 - Lucrări de tâmplărie și dulgherie
 - 4333 - Lucrări de pardosire și placare a pereților
 - 4334 - Lucrări de vopsitorie, zugrăveli și montări de geamuri
 - 4335 - Alte lucrări de finisare
 - 4341 - Lucrări de învelitori, șarpante și terase la construcții
 - 4342 - Alte lucrări speciale de construcții pentru clădiri
 - 4350 - Lucrări speciale de construcții pentru proiecte de geniu civil
 - 4360 - Servicii de intermediere pentru lucrări speciale de construcții
 - 4391 - Activități de zidărie
 - 4399 - Alte lucrări speciale de construcții n.c.a.
 - 4618 - Intermedieri în comerțul specializat în vânzarea produselor cu caracter specific, n.c.a.
 - 4671 - Comerț cu ridicata al autovehiculelor
 - 4781 - Comerț cu amănuntul al autovehiculelor
 - 6820 - Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate
 - 7111 - Activități de arhitectură
 - 7112 - Activități de inginerie și consultanță tehnică legate de acestea
- Data certificatului constatator: 13.02.2025

Sediul social din: Sat Gheorghe Lazăr, Comuna Gheorghe Lazăr, Str. REVOLUȚIEI, Nr. 1B, Județ Ialomița

Tip sediu: Sediul social

Conform declarației - tip model unic nr. 477212 din 10.02.2025

Activități la sediu (CAEN REV.3):

- 4100 - Lucrări de construcții ale clădirilor rezidențiale și nerezidențiale
- 4211 - Lucrări de construcții ale drumurilor și autostrăzilor
- 4212 - Lucrări de construcții ale căilor ferate de suprafață și subterane.
- 4213 - Construcția de poduri și tuneluri
- 4221 - Lucrări de construcții ale proiectelor utilitare pentru fluide
- 4222 - Lucrări de construcții ale proiectelor utilitare pentru electricitate și telecomunicații
- 4291 - Construcții hidrotehnice
- 4299 - Lucrări de construcții ale altor proiecte ingineresti n.c.a
- 4311 - Lucrări de demolare a construcțiilor
- 4312 - Lucrări de pregătire a terenului
- 4313 - Lucrări de foraj și sondaj pentru construcții
- 4321 - Lucrări de instalații electrice
- 4322 - Lucrări de instalații sanitare, de încălzire și de aer condiționat
- 4323 - Lucrări de izolații
- 4324 - Alte lucrări de instalații pentru construcții
- 4331 - Lucrări de ipsoserie
- 4332 - Lucrări de tâmplărie și dulgherie
- 4333 - Lucrări de pardosire și placare a pereților
- 4334 - Lucrări de vopsitorie, zugrăveli și montări de geamuri
- 4335 - Alte lucrări de finisare
- 4341 - Lucrări de învelitori, șarpante și terase la construcții



4342 - Alte lucrări speciale de construcții pentru clădiri
4350 - Lucrări speciale de construcții pentru proiecte de geniu civil
4360 - Servicii de intermediere pentru lucrări speciale de construcții
4391 - Activități de zidărie
4399 - Alte lucrări speciale de construcții n.c.a.
4618 - Intermedieri în comerțul specializat în vânzarea produselor cu caracter specific, n.c.a.
4671 - Comerț cu ridicata al autovehiculelor
4781 - Comerț cu amănuntul al autovehiculelor
6820 - Închirierea și subînchirierea bunurilor imobiliare proprii sau închiriate
7111 - Activități de arhitectură
7112 - Activități de inginerie și consultantă tehnică legate de acestea
Data certificatului constatator: 13.02.2025

DREPTURI DE PROPRIETATE

Nu există înregistrări

ACORD DE RESTRUCTURARE

Nu există înregistrări

CONCORDAT PREVENTIV

Nu există înregistrări

FAPTE AFLATE SUB INCIDENȚA ART. 103 ALIN.(1) LIT. f-p) din Legea nr. 265/2022

- Restricții profesionist:

Nu există înregistrări

- Dizolvare firmă:

Nu există înregistrări

- Lichidare firmă:

Nu există înregistrări

- Insolvență:

Nu există înregistrări

ALTE MENȚIONĂRI

NU EXISTĂ OPOZIȚII

Nr. intrare: 477212 din 10.02.2025

Tip menționare: Depunere act constitutiv actualizat (art.204 din Legea nr. 31/1990)

Act asociat: Act constitutiv actualizat din 07.02.2025 emis de BLACK SAILS S.R.L.

Nr. intrare: 23850 din 09.11.2022

Tip menționare: Declarație pe propria răspundere conform art.15 din Legea nr. 359/2004

Act asociat: Declarație-tip pe propria răspundere - model 2 nr. 23850 din 09.11.2022 emis de TITI ROBERT-VALENTIN

Număr declarații: 1

Număr certificate constatatoare: 2

SITUAȚIA FINANCIARĂ PE ANUL 2023:

Cheltuieli de inovare: -

Cheltuieli de cercetare - dezvoltare :: -

Impozite, contribuții și taxe neplătite la termenul stabilit la bugetul de stat, din care: -

- Profit (rd.01+02-03-04-05-06-07+07a): 50973 LEI



N9FG4E2NFH

ACTIVE CIRCULANTE - TOTAL (rd. 05 + 06 + 07 + 08): 1918883 LEI

"Numarul efectiv de salariați existenți la sfârșitul perioadei, respectiv la data de 31 decembrie": 5

"CAPITALURI PROPRII - TOTAL (rd. 29+35+36+37-38+39-40+41-42+43-44-45)": 51173 LEI

18. PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă): - Pierdere (rd. 229-228): 0 LEI

- Pierdere (rd.03+04+05+06+07-01-02-07a): 0 LEI

18. PROFITUL SAU PIERDEREA BRUT(Ă): - Profit (rd. 228-229): 60453 LEI

ACTIVE IMOBILIZATE - TOTAL (rd. 01 + 02 + 03): -

"1. Cifra de afaceri netă(ct.701 + 702 + 703 + 704 + 705 + 706 + 708 + 707 - 709 + 741** + 766)": 1905838 LEI

Numar mediu de salariați: 4

SITUAȚIA FINANCIARĂ PE ANUL 2022:

Nu există înregistrări

SITUAȚIA FINANCIARĂ PE ANUL 2021:

Nu există înregistrări

Informațiile sunt eliberate din registrul central computerizat al comerțului, ținut de Oficiul Național al Registrului Comerțului și au la bază comunicarea înregistrărilor efectuate în registrul comerțului ținut de către oficiile registrului comerțului de pe lângă tribunale până la data de 01.07.2025.

S-a eliberat prezenta furnizare de informații solicitantului TITI ROBERT, fiindu-i necesar la Informare.

Potrivit prevederilor art. 43 alin. (1) și alin. (2) din Legea nr. 265/2022 privind registrul comerțului și pentru modificarea și completarea altor acte normative cu incidență asupra înregistrării în registrul comerțului, profesionistul are obligația să solicite înregistrarea în registrul comerțului a mențiunilor privind actele și faptele a căror înregistrare este prevăzută de lege, în cel mult 15 zile de la data actelor sau producerii faptelor supuse obligației de înregistrare. Înregistrarea mențiunilor se poate face și la cererea persoanelor interesate, în cazurile prevăzute de lege, în termen de cel mult 30 de zile de la data la care au cunoscut actul sau faptul supus înregistrării. În cazul persoanelor imputernicite ai căror mandat a expirat, însă profesionistul nu a procedat la înregistrarea în registrul comerțului a mențiunilor corespunzătoare, conform celor de mai sus, acesta va figura în continuare înregistrat în registrul comerțului computerizat, cu calitatea respectivă și cu durata mandatului expirată.

Prezentul document conține date cu caracter personal a căror prelucrare intră sub incidența prevederilor Regulamentului (UE) nr. 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE.

Informațiile cu privire la datele cu caracter personal furnizate prin prezentul document pot fi utilizate exclusiv în scopul pentru care au fost solicitate.

Pentru actele înregistrate în registrul comerțului, a căror descriere nu se regăsește în conținutul certificatului constatator/furnizării de informații (de ex., la rubrica „Alte mențiuni”, „Restricții” ș.a.), solicitantul are posibilitatea obținerii de copii/copii certificate după mențiunea respectivă, prin completarea formularului- tip „Cerere - comandă eliberare acte” și cu respectarea dispozițiilor privind datele cu caracter personal.

Contrafacerea prezentului document constituie infracțiune și se pedepsește conform legii.

JUDEȚUL IALOMIȚA
MUNICIPIUL SLOBOZIA

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. 3438/17 FEBRUARIE 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 RO89TREZ39121A300530XXX deschis la Trezoreria Slobozia, în calitate de **CONCEDENT**, pe de o parte,

și

2. S.C. BLACK SAILS S.R.L., cu sediul în județul Ialomița, Sat Gheorghe Lazăr, Comuna Gheorghe Lazăr, strada Revoluției, nr. 1B, înregistrată în Registrul Comerțului sub nr. J21/749/2022, având cod unic de înregistrare 47162505, reprezentată de administrator **TITI ROBERT-VALENTIN**, cetățean român, domiciliat în Municipiul Slobozia, strada Magnoliei, nr. 9, jud. Ialomița, CNP 1950512211219, în calitate de **CONCESIONAR**, pe de altă parte,

În temeiul prevederilor:

- art. 41 din Legea nr. 50/1991 - privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- Contract de vânzare autenticat sub nr. 1400/02.07.2024 încheiat la Societate Profesională Notarială Diaconescu Adina și Diaconescu Remus-Ștefan, Notar public Diaconescu Remus-Ștefan, cu sediul în Municipiul București, Sector 2
- Contractul de concesiune nr. 3398/05.04.2024 încheiat cu S. C. AVRAM GRAIN S.R.L., s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

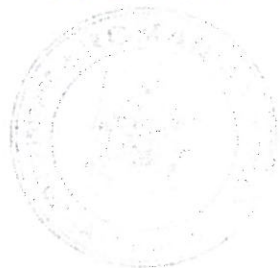
II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. I.

(1) Obiectul contractului de concesiune este exploatarea unui bun, teren în suprafață de 949.00 mp, din domeniul privat al Municipiului Slobozia, inventariat la poziția 1037, conform Anexei la 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 34909, intabulat în cartea funciară nr. 34909 a U.A.T. Municipiul Slobozia, situat în municipiul Slobozia, Șos. București - Constanța, nr. 3, lot 1, județul Ialomița, având următoarele vecinătăți:

- Nord: teren proprietate privată și domeniul public al statului;
- Sud: teren domeniul privat al mun. Slobozia;
- Est: teren domeniul public al mun. Slobozia și domeniul public al statului;
- Vest: teren domeniul privat al mun. Slobozia;

în conformitate cu obiectivele concedentului.



(2) Obiectivul Concedentului este C1 - spațiu prestări servicii - construcții industriale și edilitare. (hală construcții și instalații identificată prin numărul cadastral C1-34909 și magazine identificată prin numărul cadastral C3-34909, înscrise în C.F. nr. 34909-C1 și 34909-C3 a U.A.T. Municipiul Slobozia).

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

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

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

III. TERMENUL

Art. 2.

(1) Prezentul contract este valabil de la data încheierii până la data de 28 februarie 2056.

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

IV. REDEVENȚA

Art. 3.

(1) Redevența este de 5.580,12 lei, plătită anual, ceea ce reprezintă prețul de 5,88 lei/mp/an.

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

(3) Pentru perioada folosinței terenului, cuprinsă între data dobândirii imobilului (conform Contract de vânzare autenticat sub nr. 1400/02.07.2024) și data încheierii contractului de concesiune, concesionarul datorează o sumă egală cu redevența aferentă perioadei menționate mai sus, în conformitate cu prevederile Codului Civil.

V. PLATA REDEVENȚEI

Art. 4.

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

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

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

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



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 ajungere la termen, concesionarul este obligat să restituie Concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

Art. 8. - Obligațiile concedentului

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

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

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

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 9.

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

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;



3



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;

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

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

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

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

g) în caz de forță majoră.

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

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

b) bunuri proprii vor fi preluate de către CONCESIONAR.

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

Art. 10.

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

X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 11.

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

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

XI. LITIGII

Art. 12.

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

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



XII. DEFINIȚII

Art. 13.

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

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

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

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

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

(6) Dacă situația de forță majoră nu încetează în termen de 60 de zile de la producerea acesteia, oricare parte are dreptul să termine unilateral contractul, cu termen de preaviz de 10 zile.

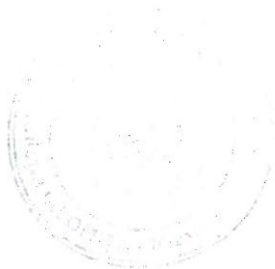
(7) Rezilierea contractului se va putea face numai după notificarea intenției de reziliere cu precizarea cauzelor care au determinat-o. Rezilierea va opera de plin drept la expirarea unei perioade de 30 de zile de la data primirii comunicării, fără altă somație sau punere în întârziere și fără intervenția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

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.



XIV. DISPOZITII FINALE

(1) La încheierea prezentului contract de concesiune încetează efectele contractului de concesiune nr. 3398/05.04.2024 încheiat cu S. C. AVRAM GRAIN 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,
MOCIONIU ADRIAN-NICOLAE
(cf. D.P. 990/08.11.2024)**

**CONCESIONAR,
S.C. BLACK SAILS S.R.L.
prin administrator
TITI ROBERT-VALENTIN**

Șef Serviciu J.A.P.L.
jr. Condrea Violeta

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

Șef serviciu D.C.E.G.P.,
Radu Florin-Cristian

Întocmit,
cons. Grecu Lidia

2025-02-19



**CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL SLOBOZIA**

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

Telefon: 0243/231.401, Fax: 0243/212.149

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

Comisia Economico-Financiară

RAPORT DE AVIZARE

al proiectului de hotarare privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului în suprafață de 949 mp, situat în Municipiul Slobozia, Șos București - Constanța nr. 3, înscris în Cartea Funciară nr. 34909 cu Nr. Cadastral 34909, către S.C. Black Sails S.R.L.

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

- Referatul de aprobare al domnului Viceprimar I Mușat Gabriel
- Cererea S.C. Black Sails S.R.L., înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 71451/2025, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 45996/23.03.2026, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, Șos. București - Constanța nr. 3, județul Ialomița, nr. Cadastral 34909 înscris în cartea funciară nr. 34909;
- Raportul de specialitate al Compartimentului Patrimoniu, Concesiuni Cadastru și Fond Funciar, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 46003/23.03.2026;
- Proiectul de hotărâre promovat de către dl. Viceprimar.

Comisia a constatat următoarele:

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

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

AVIZEAZĂ FAVORABIL/NEFAVORABIL/CU AMENDAMENT:

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

**PREȘEDINTE,
Stoica Mihaela**

**SECRETAR,
Săvoiu Octavian**



**CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL SLOBOZIA**

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

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

Comisia de Comert si Prestarii Servicii

RAPORT DE AVIZARE

al proiectului de hotarare privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului în suprafață de 949 mp, situat în Municipiul Slobozia, Șos București - Constanța nr. 3, înscris în Cartea Funciară nr. 34909 cu Nr. Cadastral 34909, către S.C. Black Sails S.R.L.

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

- Referatul de aprobare al domnului Viceprimar I Mușat Gabriel
- Cererea S.C. Black Sails S.R.L., înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 71451/2025, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 45996/23.03.2026, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, Șos. București - Constanța nr. 3, județul Ialomița, nr. Cadastral 34909 înscris în cartea funciară nr. 34909;
- Raportul de specialitate al Compartimentului Patrimoniu, Concesiuni Cadastru și Fond Funciar, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 46003/23.03.2026
- Proiectul de hotărâre promovat de către dl. Viceprimar.

Comisia a constatat următoarele:

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

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

AVIZEAZĂ FAVORABIL/NEFAVORABIL/CU AMENDAMENT:

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

PREȘEDINTE,
Manea Gigi

SECRETAR,
Radu Paros Mihăiță