



**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

**PROIECT
DE
HOTĂRÂRE**

Nr. 46623/25.03.2026

HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului în suprafață de 62 mp, situat în Municipiul Slobozia, Bulevardul Matei Basarab nr. 11, înscris în Cartea Funciară nr. 36699 cu Nr. Cadastral 36699, către S.C. MIND S.A.

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 II Manea Gigi;
- Cererea S.C. MIND S.A., înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 349/2026, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 44279/18.03.2026, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, B-dul Matei Basarab nr. 1, județul Ialomița, nr. Cadastral 36699 înscris în cartea funciară nr. 36699;
- Raportul de specialitate al Compartimentului Patrimoniu, Concesiuni Cadastru și Fond Funciar, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 44832/18.03.2026;
- 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 62 mp, situat în Municipiul Slobozia, B-dul Matei Basarab nr. 1, înscris în Cartea Funciară nr. 36699 cu Nr. Cadastral 36699 cu o valoare de 46.440 lei, la care se adauga TVA.

Art. 2. – (1) Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 62 mp, situat în Municipiul Slobozia, B-dul Matei Basarab nr. 1, înscris în Cartea Funciară nr. 36699 cu Nr. Cadastral 36699. În prezent, asupra terenului este constituit un drept de concesiune conform contractului nr. 3008/04.02.2019.

(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. MIND S.A. pe terenul situat în Municipiul Slobozia, B-dul Matei Basarab nr. 1, înscris în Cartea Funciară nr. 36699 cu Nr. Cadastral 36699, este de 46.440 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. MIND S.A. 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. 46621/25.03.2026

REFERAT DE APROBARE

al proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului în suprafață de 62 mp, situat în Municipiul Slobozia, Bulevardul Matei Basarab nr. 11, înscris în Cartea Funciară nr. 36699 cu Nr. Cadastral 36699, către S.C. MIND S.A.

Supunem spre analiză și aprobare proiectul de hotărâre promovat în urma solicitării de vânzare-cumpărare a terenului concesionat, depusă de către S.C. MIND S.A. și înregistrată cu nr. 349/2026, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 44279/18.03.2026, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, B-dul Matei Basarab nr. 1, județul Ialomița, cu suprafața de 62 mp, nr. cadastral 36699 înscris în cartea funciară nr. 36699 și a Raportului de specialitate al Compartimentului Patrimoniu, Concesiuni Cadastru și Fond Funciar, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 44832/18.03.2026.

Terenul face parte din domeniul privat al municipiului Slobozia, conform Anexei la HCL nr. 151/2013, poziția nr. 1543, se află în intravilanul localității și nu a fost revendicat. La acest moment asupra terenului în suprafață de 62 mp este încheiat un contract de concesiune.

În urma evaluării facute de către expert, a rezultat o valoare de vânzare a terenului de 46.440 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 acesteia.

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 ,
Dl. Manea Gigi**



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.44832/18.03.2026

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 S.C. MIND S.A. din municipiul Slobozia și înregistrată cu nr. 349/2026.

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

Pentru a pune în aplicare intenția inițială a Consiliului Local al Municipiului Slobozia de a vinde terenul către S.C. MIND S.A. din municipiul Slobozia, propunem adoptarea unei hotărâri individuale a Consiliului Local prin care să se aprobe vânzarea terenului situat în Slobozia, b-dul Matei Basarab, nr. 11, județul Ialomița, cu suprafața de 62 mp, nr. cadastral 36699, intabulat în C.F. nr. 36699 pentru suma de 46.440 lei.

Precizăm ca terenul propus spre vânzare către SC MIND S.A. face parte din domeniul privat al municipiului Slobozia conform Anexa la HCL 151/30.09.2013, poziția nr. 1543.

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

Solicitantă prin cererea nr. 44327/17.03.2026 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 MIND SA este beneficiarul contractului de concesiune nr. 3008 /04.02.2019, pentru care plătește o redevență de 1.240,98 lei pe anul 2026.

Apreciem ca solicitarea SC MIND S.A. 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

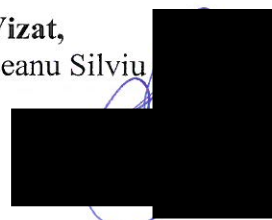
Draghici Mirela



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

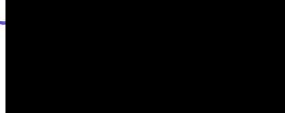


Vizat,
cons. juridic Soceanu Silviu



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

Cadastru,
Cons. Ciobanu Laurentiu



SC MIND SA

Nr.ord.reg.com J21/92/1991, CIF RO2071962
Judetul Ialomita, Localitatea Slobozia, Sos. Brailei, nr.5
Tel : 0243/206176; Fax : 0243/206177

Nr.241/18.03.2026

NR. 44278 / 18.03.2026

**CĂTRE,
PRIMARIA MUNICIPIULUI SLOBOZIA**

-SERVICIUL DISCIPLINA IN CONSTRUCTII SI EVIDENTA PATRIMONIALA-
- Compartimentul Patrimoniu, Concesiuni, Cadastru și Fond Funciar-

Referitor la adresa dumneavoastră cu nr.44156/17.03.2026, **vă comunicăm că suntem de acord cu prețul de 46.440 lei (+TVA)**, pentru terenul în suprafață de 62 mp situat în b-dul Matei Basarab nr.11, care face obiectul contractului de concesiune nr.3008/04.02.2019.

Vom face plata prețului integral, la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

Cu stimă,

SC MIND SA
Director General

ȚINTĂ ANCA





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.44156 /17.03.2026

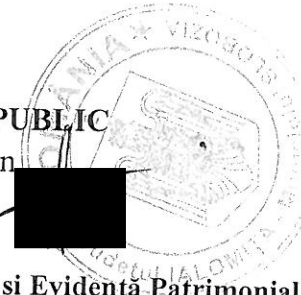
Către,
SC MIND SA
municipiul Slobozia, județul Ialomița

În urma solicitării dumneavoastră prin adresa nr. 349/2026, privind cumpărarea terenului în suprafață de 62 mp situat în b-dul Matei Basarab, nr. 11, județul Ialomița care face obiectul contractului de concesiune nr. 3008/04.02.2019, vă informăm că în urma raportului de evaluare prețul este de 46.440 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).

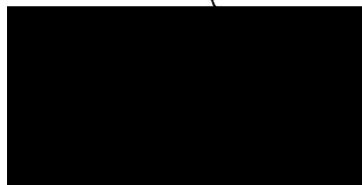
PRIMAR,
ADMINISTRATOR PUBLIC

Mocioniu Adrian



Șef Serviciul Disciplina în Construcții și Evidența Patrimonială

Draghici Mirela



AM PRIMĂR I EXEMPLAR

18.03.2026



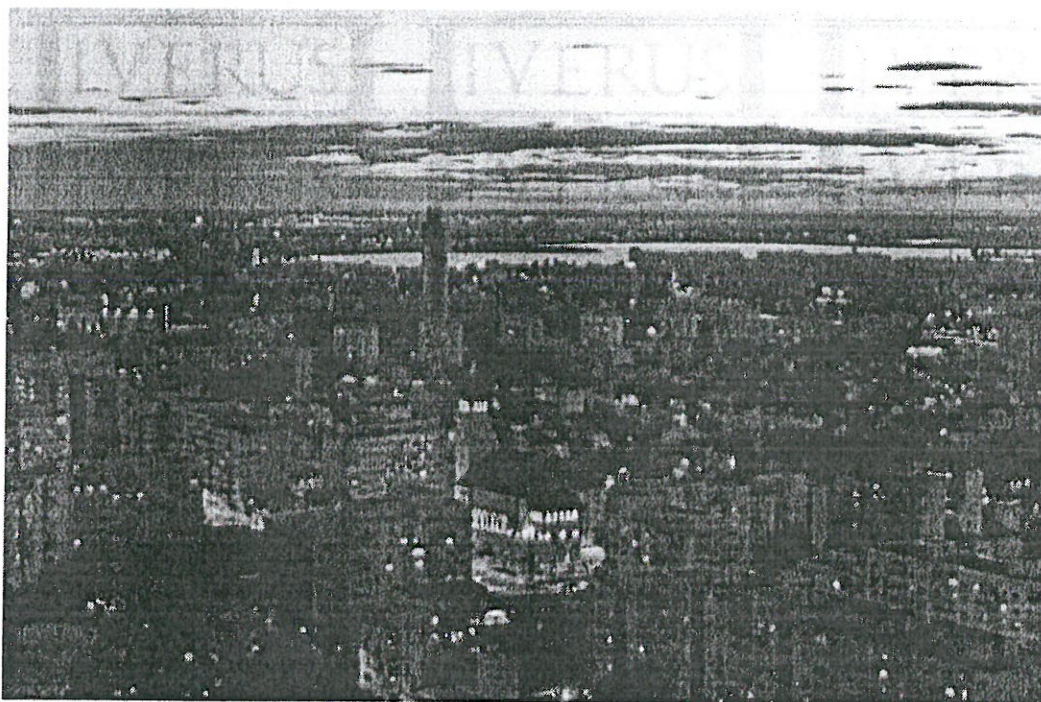
Întocmit,
Cons. Bărboșelu Mariana



RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară : Teren intravilan Curti-Constructii

Adresa	Jud. Ialomita, Loc. Slobozia, B-dul. Matei Basarab nr. 11, NC 45887
Proprietar	Primaria Municipiului Slobozia
Client	Primaria Municipiului Slobozia
Utilizator	Primaria Municipiului Slobozia
Membru corporativ ANEVAR	AM VERUS SRL, AUT 0687
Nr. raport	AP01 / 27.02.2026



*Domniei Secretar Valentin Kodor
 Nu pot exercita mandatul !!
 Va rog aplicati HCL
 secretar*

Februarie 2026

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară : Teren intravilan Curti-Constructii

Adresa	Jud. Ialomita, Loc. Slobozia, B-dul. Matei Basarab nr. 11, NC 45887
Proprietar	Primaria Municipiului Slobozia
Client	Primaria Municipiului Slobozia
Utilizator	Primaria Municipiului Slobozia
Membu corporativ ANEVAR	AM VERUS SRL, AUT 0687
Nr. raport	AP01 / 27.02.2026



Februarie 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 governanță (ESG)	11
1.14 Tipul raportului care va fi elaborat	12
1.15 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	12
1.16 Declaraarea conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei neconformității	13
II. PREZENTAREA DATELOR	13
2.1 Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica.	13
2.2 Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare	14
2.3 Informatii despre amplasament	15
III. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	15
IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	16
4.1 Piata imobiliara	16
4.2 Piata specifica	16
4.3 Analiza si previziunea cererii	17
4.4 Analiza si previziunea ofertei	17
4.5 Analiza echilibrului pietei specifice	17
V. EVALUAREA	18
5.1 Evaluarea terenului	18
5.2 Metoda comparatiilor directe (teren)	20
5.3 Metoda extractiei	21
VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	21
6.1 Prezentarea valorii finale	21
6.2 Concluzia asupra valorii	21
ANEXA 1 - FOTOGRAFII	23
ANEXA 2 – HARTA LOCALIZARE PROPRIETATE	24
ANEXA 3- TABELE SI GRAFICE COMPARABILE	25
ANEXA 4- COMPARABILE UTILIZATE	26
ANEXA 5 – GRILA DE COMPARATIE TEREN	29
ANEXA 6 - DOCUMENTE	31

SINTEZA EVALUĂRII

Client	Primaria Municipiului Slobozia		
Utilizator desemnat	Primaria Municipiului Slobozia		
Data raportului	27.02.2026		
Data inspectiei	27.02.2026		
Data evaluării	27.02.2026		
Utilizarea desemnată	Estimarea valorii de piață în vederea vânzării		
Evaluator autorizat	Evaluator E.P.I. Ciobanu Mircea Cătălin nr. legitimație 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 90,00 mp - Jud. Ialomita, Loc. Slobozia, B-dul. Matei Basarab nr. 11, NC 45887		
Nr. carte funciară / nr. cadastral	Carte funciara nr. 45887; NC 45887		
Amplasare / Cartier	Loc. Slobozia		
Codul postal	-		
Utilități	In zonă – Electricitate, canalizare, apa, gaze		
Suprafete	Teren	Ateren=90,00 mp, NC 45887	
Proprietar (persoană juridica)	Primaria Municipiului Slobozia, în cotă actuală de 62/90 MIND S.A. Slobozia în cotă actuală de 28/90		
Utilizare existentă/potentiala	Intravilan/ c.m.b.u. Curti Constructii		
Curs de schimb valutar	5,0955		
VALOAREA DE PIATĂ	9.114	Euro	46.440 Lei
Dreptul de proprietate	Considerat deplin		
Sarcini înregistrate	Nu sunt		
Descriere anexe	-		
Observatii speciale	Obiectul evaluării îl reprezintă dreptul de proprietate deținut de UAT Municipiul Slobozia, în cotă actuală de 62/90, corespunzătoare unei suprafețe de 62,00 mp.		
	Societatea de evaluare: AM VERUS S.R.L. Membru corporativ ANEVAR, aut 0687 Evaluator E.P.I. Ciobanu Mircea Cătălin nr. legitimație 19643		

Client: Primaria Municipiului Slobozia
 Proprietar: Primaria Municipiului Slobozia și MIND S.A. Slobozia
 Adresa: Jud. Ialomita, Loc. Slobozia, B-dul. Matei Basarab nr. 11, NC 45887
 Utilizator desemnat: Primaria Municipiului Slobozia

Tipul Proprietatii: Teren intravilan Curti Constructii
 Numar de inregistrare: AP01 / 27.02.2026

Valoarea de Piata: **9.114 Euro**
46.440 Lei



Cursul de schimb (1 euro = 5,0955 lei)

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

Suprafata teren Lot – 62,00 mp NC 45887;
 (cotă actuală 62/90; din
 documente)

Evaluator autorizat,
 Ciobanu Mircea Cătălin
 Nr legitimatie 19643

Administrator,
 Mihai Dediu

AM Verus SRL



Data inspectiei: 27.02.2026
 Data evaluarii: 27.02.2026
 Data redactarii raportului: 27.02.2026

Catre: Primaria Municipiului Slobozia

Ref.: Jud. Ialomita, Loc. Slobozia, B-dul. Matei Basarab nr. 11, NC 45887

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 dreptul de proprietate deținut de UAT Municipiul Slobozia, în cotă actuală de 62/90, corespunzătoare unei suprafețe de 62,00 mp., la data evaluării este de:

VALOARE DE PIAȚĂ TEREN
9.114 Euro, respectiv 46.440 Lei
(nouămiiostutăpaisprezece 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 încheiat asigurări de răspundere profesională.

Cu stima,
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 legitimatie 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, B-dul. Matei Basarab nr. 11, NC 45887

1.5 Moneda evaluari

Toate valorile din prezentul raport sunt exprimate în lei și în euro la cursul de schimb valutar BNR din data 27.02.2026, respectiv 5,0955 lei.

1.6 Utilizarea desemnată a evaluării

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

1.7 Tipul și premisa valorii

Tipul valorii estimate este **valoarea de piață** ca urmare a utilizării prezentate în raport, așa cum este ea definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, SEV 102 Anexă, A10 și anume: *“Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un*

cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

1.8 Data evaluării

Data evaluării este 27.02.2026, data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată.

Data redactării raportului este 27.02.2026

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 27.02.2026 de către Ciobanu Mircea Cătălin, ca evaluator autorizat 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 corespondenței dintre starea faptică și documente, caracteristicile proprietății, vizualizarea documentelor în original).

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

Nu am realizat o analiză structurală a proprietății, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, 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.
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.);
- Baza de tranzacții a evaluatorului site-uri imobiliare specializate : www.flexmls.ro; www.imobiliare.ro; www.storia.ro; www.olx.ro

1.11 Ipoteze și ipoteze speciale relevante

1. Ipoteze semnificative

- Nu s-a facut nicio investigatie si nici nu s-au inspectat acele parti ce erau acoperite, neexpuse sau inaccesibile si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna. Nu se poate exprima nicio opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea elementelor.
- Nu ne asumam nicio responsabilitate pentru orice vicii ascunse sau informatii neconcludente ale dreptului de proprietate, structurilor sau infrastructurilor care ar putea afecta valoarea imobilului. Mai mult, nu facem investigatii pentru a le descoperii.
- Nu s-au realizat estimari cu privire la starea structurala a imbunatatirilor sau la dimensiunea si adecvarea sistemelor mecanice si a altor componente precum incalzire, canalizare, sistemul electric, etc. Valorile estimate in raportul de fata au plecat de la premisa ca imobilul evaluat este construit si utilizat in concordanta cu toate autorizatiile de constructie, neexistand nicio disputa cu vecinii, ocupantii spatiilor invecinate sau administratia locala.
- Evaluatorii au presupus ca imobilul evaluat se conformeaza restrictiilor urbanistice din zona, detine toate licentele, autorizatiile, certificatele necesare utilizarii sale.
- Am considerat ca toate informatiile obtinute de la client sunt adevarate si corecte. Toate informatiile (inclusiv situatiile financiare, estimări și avize) obținute de la părți neangajate de către AM VERUS SRL se presupun a fi adevărate și corecte. Nu ne asumam nicio responsabilitate pentru neconcordantele generate de informatii eronate oferite de client.
- Daca nu este precizat, se presupune că nu există abuzuri sau încălcări ale legii, care sa afecteze proprietatea evaluata.
- Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate codurile, legile, consimțămintele, licențele sau reglementarile relevante la nivel național, orașenesc, local sau privat, și că toate autorizațiile, permisele, certificatele, francisele și așa mai departe pot fi reînnoite și / sau transferate către un eventual cumpărător sau alt ocupant;
- Evaluatorii, prin reglementarile profesionale cărora se supune, nu au calitatea juridică de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal, a actelor menționate și nici a dreptului deplin de proprietate asupra bunului imobil evaluat, considerat existent în prezenta lucrare, ca ipoteză de lucru.
- Evaluatorii au considerat proprietatea 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. Previzunile 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 estimarile vor fi atinse, insa 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

- Nu sunt

1.12 Utilizarea unui specialist

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

1.13 Factorii de mediu, sociali și de 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 chirie 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 chirie 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 performanță 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, calculului 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 obligați să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanța referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru această utilizare și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare.

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

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

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

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

Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

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

II. PREZENTAREA DATELOR

2.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.

- ↓ Identificarea proprietății imobiliare subiect

Ateren= 62,00 mp, NC 45887, Carte funciara nr. 45887 – în cotă actuală de 62/90 din suprafața totală de 90,00 mp
- ↓ Descrierea juridică

Proprietar: Primaria Municipiului Slobozia, persoana juridică.

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

Date privind dobândirea dreptului de proprietate:

Dreptul de proprietate a fost dobândit în baza următoarelor documente:

Act Administrativ nr. 104, din 28/07/2011 emis de CONSILIUL LOCAL SLOBOZIA.		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEprivata, dobândit prin Lege, cota actuală 62/90	A17B.6
1) UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA MUNICIPIUL SLOBOZIA		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 36699/Slobozia, înscrisa prin încheierea nr. 72715 din 06/11/2014		

Date privind intabularea:

Dreptul de proprietate asupra bunului imobil este înscris în Cartea Funciara nr. 45887 a Loc. Slobozia, sub NC 45887.

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 | <p>Proprietatea este situata in intravilanul Loc. Slobozia, in apropiere de Primăria Slobozia (vezi ANEXA 3).</p> <p>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.</p> <p>In zona nu exista stocuri de terenuri intravilane la vanzare iar evaluatorul a marit aria de piata la nivelul localitatii.</p> <p>Zona din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca zona cu trafic intens.</p> |
| ✦ Date despre vecinatati | <p>Proprietatea are acces la caile de transport in comun – microbuz, autobuz.</p> <p>Artere importante de circulatie existente in zona:</p> <ul style="list-style-type: none"> - B-dul. Matei Basarab <p>Unitatile de invatamant existente in zona sunt: scoli si gradinite publice și private.</p> <p>Puncte de interes:
Primăria Slobozia</p> <p>Unitatile medicale existente in zona sunt: dispensar public, cabinete private si farmacii.</p> <p>Retele edilitare existente in zona:</p> <p>Retea de energie electrica: existente</p> <p>Retea de apa: existente</p> <p>Retea de gaze: existente</p> <p>Retea de canalizare: existente</p> <p>Retea telefonie fixa si/sau mobila: in zona: existente</p> |
| ✦ Amplasarea | <p>Amplasarea imobilului in cadrul zonei este favorabila.</p> <p>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.</p> |

2.3 Informatii despre amplasament

✚	Suprafata terenului	Suprafata de teren aferenta proprietatii este formata din lot in suprafata Ateren= 62,00 mp, NC 45887, Carte funciara nr. 45887 – în cotă actuală de 62/90 din suprafața totală de 90,00 mp
✚	Geografia	Relieful proprietatii este plat, iar forma este relativ regulata.
✚	Accesul la drum public / Front stradal	Proprietatea are acces la drum public pe drum asfaltat.
✚	Utilitati	Utilitati de care dispune proprietatea: Energie electrica: existente Gaze: existente Apa: existente Canalizare: existente
✚	Regim economic	Folosinta actuala: teren intravilan Cuti Constructii
✚	Indicatori urbanistici	Zona intravilana

III. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

✚	Utilizarea proprietatii la data inspectiei	La data inspectiei terenul era construit.
✚	Analiza celei mai bune utilizari	<p>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.</p> <p>Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025 – SEV 102 – Tipuri ale valorii, Anexă, A90, astfel:</p> <p>”Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare <i>valoare</i> a unui <i>activ</i>.</p> <p>Conceptul de cea mai bună utilizare se aplică cel mai frecvent <i>activelor</i> nefinanciare. Cu toate ca multe <i>active</i> financiare nu au utilizări alternative, pot exista circumstanțe în care este necesară luarea în considerare a celei mai bune utilizări a <i>activelor financiare</i>.</p> <p>Cea mai bună utilizare <i>trebuie</i> să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare <i>valoare</i> a <i>activului</i>. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, <i>valoarea</i> este influențată de <i>costul</i> necesar conversiei <i>activului</i> la cea mai bună utilizare a sa.</p> <p>Cea mai bună utilizare a unui <i>activ</i> poate fi utilizarea sa curentă/ existentă atunci când <i>activul</i> este utilizat optim.</p> <p>Cea mai bună utilizare a unui <i>activ</i>, evaluat ca fiind de sine stătător, poate să difere de cea mai bună utilizare a sa ca parte a unui grup de <i>active</i>, situație în care <i>trebuie</i> luată în considerare contribuția acelu <i>activ</i> la <i>valoarea</i></p>

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

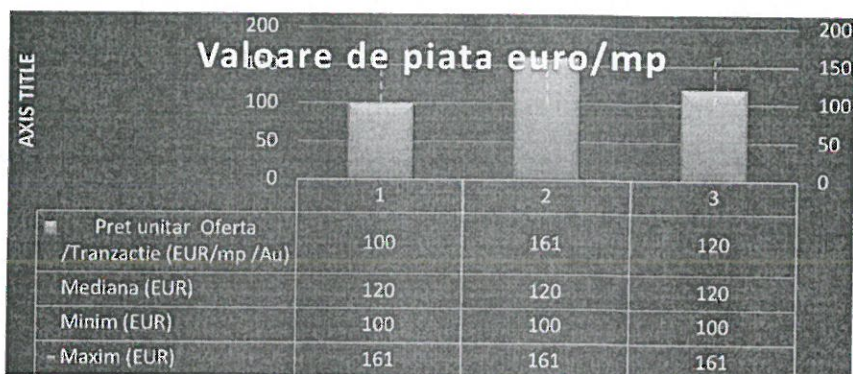
Piata specifica a proprietatii evaluat este cea a terenurilor din Loc. Slobozia. Analiza productivitatii: Caracteristicile proprietatii care determina abilitati productive sunt: localizare, suprafata teren, deschidere, acces, utilități, indicatori urbanistici etc.

4.3 Analiza si previziunea cererii

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

4.4 Analiza si previziunea ofertei

Ofertele de terenuri similare se situeaza in intervalul 100 - 161 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 vânzători. „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 extractiei
- 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, redată 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 chirii, deci este un venit independent de veniturile generabile de construcțiile și amenajările de pe teren.

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

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

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

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

5.2 Metoda comparațiilor directe (teren)

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

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

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

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

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

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila C (are cea mai mică ajustare totală brută).

Aplicând toate cele prezentate mai sus valoarea de piață a terenului estimat prin această metodă este:

	Drept de proprietate	Cota actuală	Suprafață (mp)	Valoare de piață LEI la 27.02.2026	Valoare de piață EURO la 27.02.2026	Valoare de piață EURO/mp la 27.02.2026
1	UAT MUNICIPIUL SLOBOZIA	62/90	62,00	46.440	9.114	147,00
Total				46.440	9.114	

5.3 Metoda extractiei

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

Nu s-a aplicat

VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1 Prezentarea valorii finale

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

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

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

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

Metoda comparatiilor directe

9.114 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 cantitatea informatiilor.

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

6.2 Concluzia asupra valorii

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

9.114 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 în cotă actuală de 62/90;

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

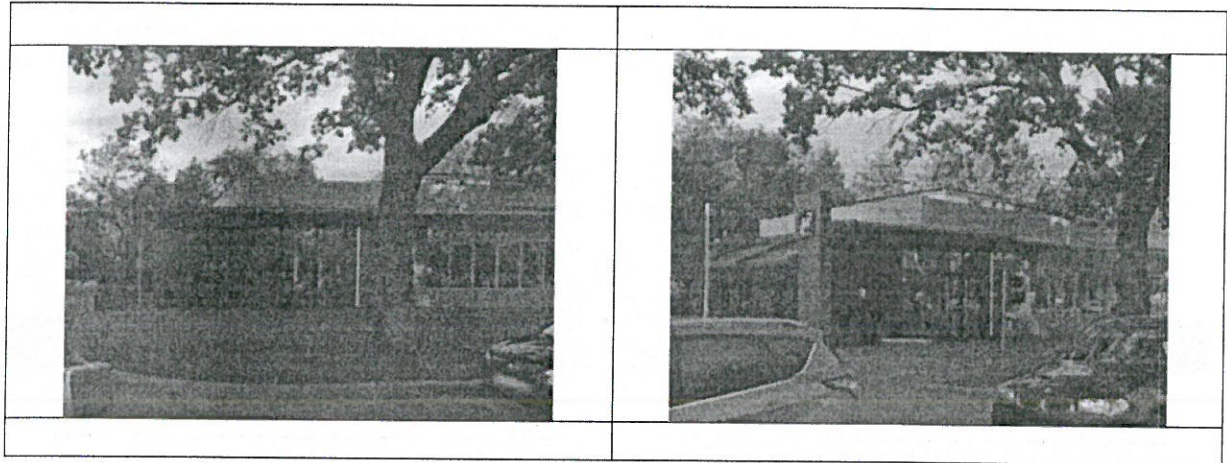
Punct de lucru: str. Iordache Golescu, nr 4A, sector 1, Bucuresti office@iverus.ro www.iverus.ro

- 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.

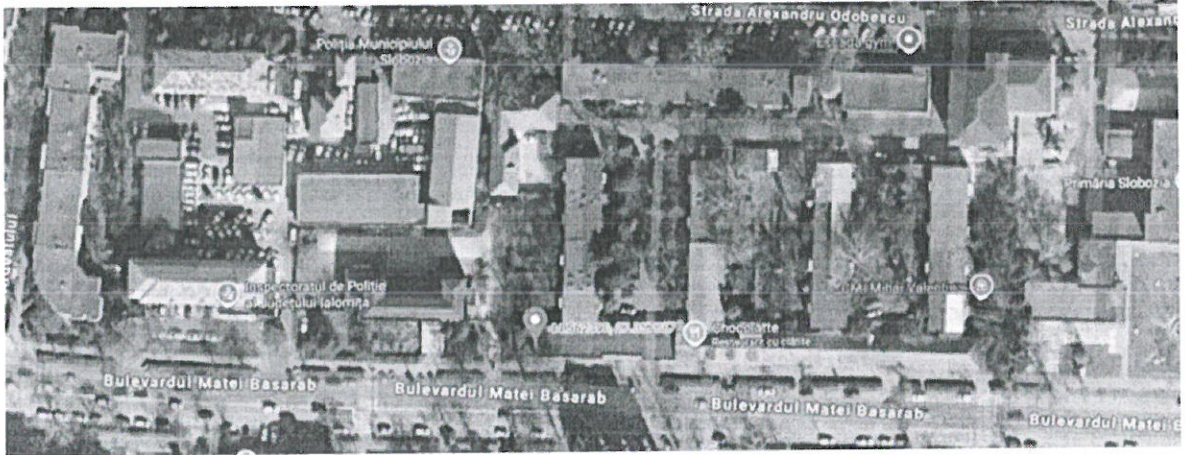
Evaluator autorizat,
Ciobanu Mircea Cătălin
Nr legitimatie 19643



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 (telefon)	Localizare	Front stradal	Categoria	Pret oferta/ tranzactie (EUR)	Suprafata (mp)	Pret unitar Oferta /Tranzactie (EUR/mp /Au)	Mediana (EUR)	Minim (EUR)	Maxim (EUR)
A	Nume/Telefon: 0743.201.030	Slobozia, Str. Viilor	20,00	Intravilan CC	120.000	1.200,00	100	120	100	161
B	Nume/Telefon: GDPR	Slobozia, Sos. Nordului	20,00	Intravilan CC	62.500	388,00	161	120	100	161
C	Nume/Telefon: 0733.828643	Slobozia, Cartierul Tineretului	30,00	Intravilan CC	60.000	500,00	120		100	161

Link

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-1200-mp-in-slobozia-sau-schimb-cu-apartament-si-diferenta-IDk6COL.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>

Retras la 19 ianuarie 2026

<https://www.romimo.ro/anunturi/Imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-pt-casa/anunt/teren-de-vanzare/d0102hg25fh77f412gdh75070e9d0355.html>

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>

Masina este cu titlu de prezentare.

[Inapoi](#) [Pagina principală](#) / [imobiliare](#) / [Terenuri](#) / [Terenuri - Ialomita](#) / [Terenuri - Slobozia](#)



PRIVAT

Gabi
Pe OLX din Iulie 2013
Activ pe 24 februarie 2026

Trimite mesaj

074 320 1030

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Slobozia
Ialomita

Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

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

Publicitate

NU VENEA NIMENI LA MUNTE, DAR ACUM E TOATA GAȘCA?
Inchiriază un mini-van

Publicitate

Postat 08 februarie 2026

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

Schimb

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica · Suprafata utila: 1 178 m² · Extravilan / intravilan: Intravilan

PUBLICITATE

Asigurare pentru casa ta · Partener Allianz @ Jirak

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: 890 · Raportează

COMPARABILA B
 LINK: Retras la 19 ianuarie 2026

Teren, Constructii, supraf. de 388 mp, F.S. de 20 mp

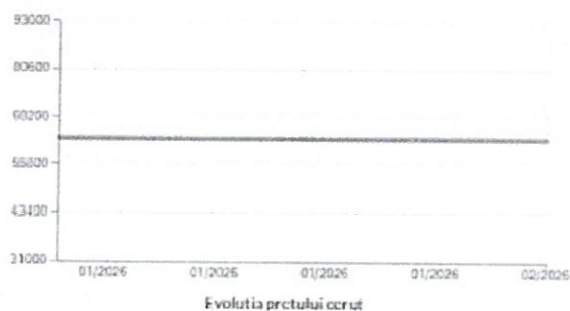
ID: V1003PDHE20

Status: la vanzare din 12 ianuarie 2026, retras la 19 ianuarie 2026, data curenta: 27 februarie 2026

Adresa:	Nord, Slobozia, Ialomita	Sursa:	Asinte Ofelia (particular)
Zile in piata:	8 zile	Telefoane:	Date de contact anonimizate conform GDPR
Primul pret solicitat:	62.500 EUR	E-mail:	
Ultimul pret solicitat:	62.500 EUR	Actualizat:	Imobiliare.ro - 19.01.2026
	161 EUR/mp		

Caracteristici proprietate

Tip teren:	Constructii
Clasificare teren:	Intravilan
Suprafata teren:	388 mp
Front stradal:	20 m
Utilitati:	--
Acces / amenajare strazi:	--
Utilizare:	--
P.Q.T.:	--
C.U.T.:	--
Regim inaltime:	--
Sursa coef. urbanistici:	Necunoscuta/Nu se aplica



Conform articolului 43 din Ordonanta de Evaluatori - CIV 520 (Standardul de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale [adica pot fi identificate] si ca au caracteristici foarte conforme cu informatiile scrise. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursa de informatii [inclusiv date de contact pentru o verificare independenta] datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

COMPARABILA C

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


romimo.ro
☰ Contul meu
♥ Agenții 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 Validat din 2/22/2026 9:11:07 AM



Specificații

Suprafata terenului 500 m²

Descriere

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

ID anunț: 1717066289

👤 Vizualizări: 243

📄 Raportează

👉 Fă ofertă
☎ Arată telefon

☑ Telefon validat

D

Gabriela Drezaliu

Vezi toate anunțurile

0733828643

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

📎 Adaugă fișier ?

📧 Mesaj

Distribuie anunțul pe

f
🌐
📧

ANEXA 5 – GRILA DE COMPARATIE TEREN

ELEMENT DE COMPARATIE		Subiect	PROPRIETĂȚILE COMPARABILE			Explicatii ajustari
			A	B	C	
Suprafata (mp):	90		1.200	388	500	
Pret oferta/vanzare €/mp			100	161	120	
Tip tranzactie		Oferta	retras la 19 ianuarie 2026		Oferta	
Ajustari	% Abs		-5% -5	0% 0	-5% -6	Au fost aplicate ajustari negative de 5% comparabilelor A, C pentru ca acesta este intervalul de negociere pentru acest tip de proprietate.
Pret ajustat €			95	161	114	
<i>Ajustari specifice tranzactiei</i>						
Drepturi de proprietate transmise	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	
Ajustari	% Abs		0% 0	0% 0	0% 0	Nu au fost necesare ajustari deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale
Pret ajustat €			95	161	114	
Conditii de finantare	Cash	Cash	Cash	Cash	Cash	
Ajustari	% Abs		0% 0	0% 0	0% 0	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite pentru plata cash
Pret ajustat €			95	161	114	
Conditii de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent	
Ajustari	% Abs		0% 0	0% 0	0% 0	Nu au fost necesare ajustari
Pret ajustat €			95	161	114	
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara	
Ajustari	% Abs		0% 0	0% 0	0% 0	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite fara cheltuieli necesare imediat dupa vanzare
Pret ajustat €			95	161	114	
Conditii de piata	actuale	actuale	actuale	actuale	actuale	
Ajustari	% Abs		0% 0	0% 0	-5% -6	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au aceleasi conditii de piata
Pret ajustat €			95	161	108	
<i>Ajustari specifice proprietatii</i>						
Localizare (Cartieri/Zona):	Slobozia	Slobozia, Str. Viilor	Slobozia, Sos. Nordului	Slobozia, Cartierul Tineretului		Au fost aplicate ajustari negative de 30% comparabilei B, respectiv ajustari pozitive de 10% comparabilelor A, C deoarece sunt situate intr-o zona recunoscuta de piata ca fiind superioara/inferioara proprietatii subiect.
Ajustari	% Abs		10% 10	-30% -48	10% 11	
Acces	Strada asfaltata	Strada asfaltata	Strada asfaltata	Strada asfaltata		
Ajustari	% Abs		0% 0	0% 0	0% 0	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au acces la drum asfaltat
Destinatii/Utilizare:	Curti Constructii	Curti Constructii	Curti Constructii	Curti Constructii		
Ajustari	% Abs		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00	Nu au fost necesare ajustari
Suprafata (mp):	90	1.200	388	500		
Ajustari	% Abs		26% 25	26% 42	26% 28	Au fost aplicate ajustari negative de 26% comparabilelor A, B si C deoarece au posibilitate de dezvoltare mai mare. Am aplicat analiza pe perechi de date =(G7-F7)/F7, pereche de date este formata din comparabile B si C.
Front stradal:	10,85	20	20	30		
Raport latimi	0,76	3,00	0,97	0,56		
Ajustari	% Abs		5% 5	0% 0	0% 0	Au fost aplicate ajustari pozitive de 5% comparabilei A deoarece are forma neregulata fata de proprietatea subiect
Constructii pe teren	Da	NU	NU	NU		
Ajustari	% Abs		0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00	Nu au fost necesare ajustari deoarece terenul evaluat este in ipoteza terenului liber
Alte elemente (autorizatie, amenajari)	Da	Nu	Nu	Nu		
Ajustari	% Abs		0% 0	0% 0	0% 0	Nu au fost necesare ajustari
Pret ajustat €			134	165	147	
Ajustare totala neta €			39	-6	33	
Ajustare totala neta (%)			41%	-4%	29%	
Ajustare totala bruta €			39	90	45	
Ajustare totala bruta (%)			41,00%	56,00%	39,20%	
Numar ajustari			3	2	3	
Valoare estimata (€)		13.000 €				
Valoare estimata (€/mp)		147 €/mp				
Valoare estimata (lei)		66.200 lei				
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila 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	Retras la 19 ianuarie 2026	https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-de-vanzare/d0i02hg25fh77f412gdh75070e9d0355.h
Preț de oferta/vanzare €		120.000	62.500	60.000
Preț de oferta/vanzare €/mp		100	161	120
Suprafata teren mp		1.200	388	500
Localizare (Cartier/Zona):	Slobozia	Slobozia, Str. Viilor	Slobozia, Sos. Nordului	Slobozia, Cartierul Tineretului
Acces	Strada asfaltata	Strada asfaltata	Strada asfaltata	Strada asfaltata
Destinatie/Utilizare:	Curti Constructii	Curti Constructii	Curti Constructii	Curti Constructii
Suprafata (mp):	90	1.200	388	500
Front stradal:	10,85	20,00	20,00	30,00
Raport laturi	0,76	3,00	0,97	0,56
Constructii pe teren	Da	NU	Nu	NU
Alte elemente (autorizatie, amenajari)	Da	Nu	Nu	Nu

ANEXA 6 - DOCUMENTE

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 45887 Slobozia

Nr. cerere	15560
Ziua	06
Luna	02
Anul	2026
Cod verificare 10020023469	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Ialomița, UAT Slobozia, Loc. Slobozia, Bdul MATEI BASARAB, Nr. 11, ZONA BARA COMERCIALA

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	45887	90	TEREN INTRAVILAN.

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	45887-C1	Jud. Ialomița, UAT Slobozia, Loc. Slobozia, Bdul MATEI BASARAB, Nr. 11, ZONA BARA COMERCIALA	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:63.4 mp; S. construita desfasurata:63.4 mp; SPATIU COMERCIAL, PARTER SUPRAFATA DESFASURATA 63.40 MP,ALCATUIT DIN SPATIU COMERCIAL MODERNIZAT 5=23.7 MP,EXTINDERE 39.7 MP SI TERASA ACOPERITA 24.32 MP.ANUL CONSTRUIRII 1976,EXTINDERE SI MODERNIZARE 2024.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
104644 / 10/09/2025 Act Notarial nr. 1456, din 05/09/2025 emis de Dutu Neagu Luiza Maria; Se infiinteaza cf. 45887 a imobilului cu nr. cad. 45887/Slobozia ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: -- nr.cad.30906/cf.30906; -- nr.cad.36699/cf.36699;	A1
Certificat De Atestare nr. seria IL nr. 0018, din 18/10/2000; Intabulare, drept de PROPRIETATEprivata, dobandit prin Lege, cota actuala 28/90 1) S.C. MIND S.A. SLOBOZIA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 30906/Slobozia, inscrisa prin incheierea nr. 379 din 06/02/2001. (proveninta din conversia CF 2611)	A1 / B.4, B.8
Act Administrativ nr. 104, din 28/07/2011 emis de CONSILIUL LOCAL SLOBOZIA; Intabulare, drept de PROPRIETATEprivata, dobandit prin Lege, cota actuala 62/90 1) UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA MUNICIPIUL SLOBOZIA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 36699/Slobozia, inscrisa prin incheierea nr. 72715 din 06/11/2014;	A1 / B.8
Intabulare, drept de PROPRIETATEprivata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) SC MIND SA	A1.1
161577 / 20/11/2025 Act Administrativ nr. 96169, din 17/10/2025 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 653, din 10/11/2025 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 101945, din 05/11/2025 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Se notează extinderea construcției C1 de la 23,7 mp la 63,4 mp si se intabuleaza dreptul de proprietate cu titlul de drept construire 1) SC MIND SA	A1.1

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

Pagina 1 din 4

 Extrase pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro

Formatar versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 45887 Comuna/Oraș/Municipiu: Slobozia

Înscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
---	-----------

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembărămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
104644 / 10/09/2025	
Act Administrativ nr. 3008, din 04/02/2019 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI SLOBOZIA;	
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE începând de la data de 28.11.2018 până la data de 28.11.2067. A1
1) SC MIND SA	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 36699/Slobozia, inscrisa prin incheierea nr. 19014 din 28/02/2019;	

Carte Funciară Nr. 45887 Comuna/Oraș/Municipiu: Slobozia

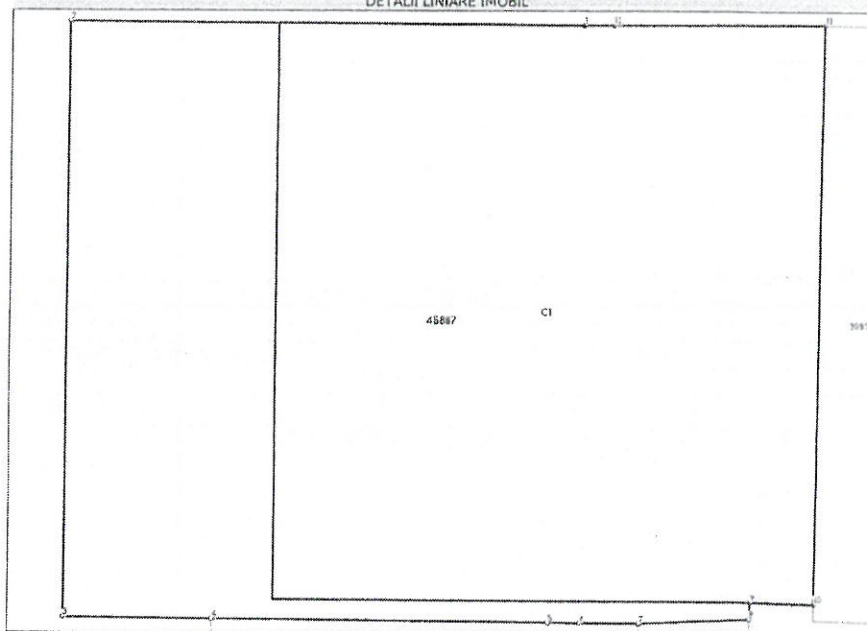
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
45887	90	TEREN INTRAVILAN.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	90	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	45887-C1	construcții industriale și edilitare	63,4	Cu acte	S. construita la sol:63,4 mp; S. construita desfasurata:63,4 mp; SPATIU COMERCIAL, PARTER,SUPRAFATA DESFASURATA 63,40 MP, ALCATUIT DIN SPATIU COMERCIAL MODERNIZAT S=23,7 MP,EXTINDERE 39,7 MP SI TERASA ACOPERITA 24,32 MP.ANUL CONSTRUIRII 1976,EXTINDERE SI MODERNIZARE 2024.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)

Carte Funciară Nr. 45887 Comuna/Oraș/Municipiu: Slobozia

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.298
2	3	8.522
3	4	2.092
4	5	4.779
5	6	0.453
6	7	0.837
7	8	1.555
8	9	0.24
9	10	0.902
10	11	8.251
11	12	2.965
12	1	0.419

** 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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
 06/02/2026, 12:17

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 4 din 4

Extrase pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro

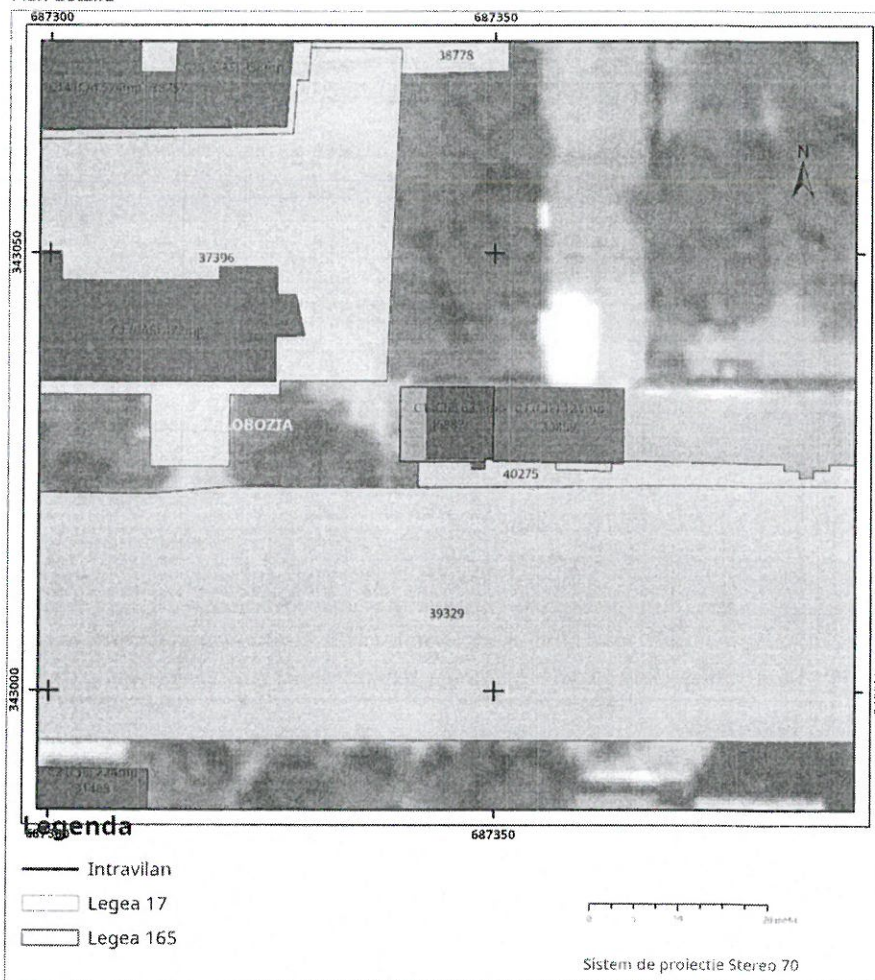
Formular: versiunea 1.1



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

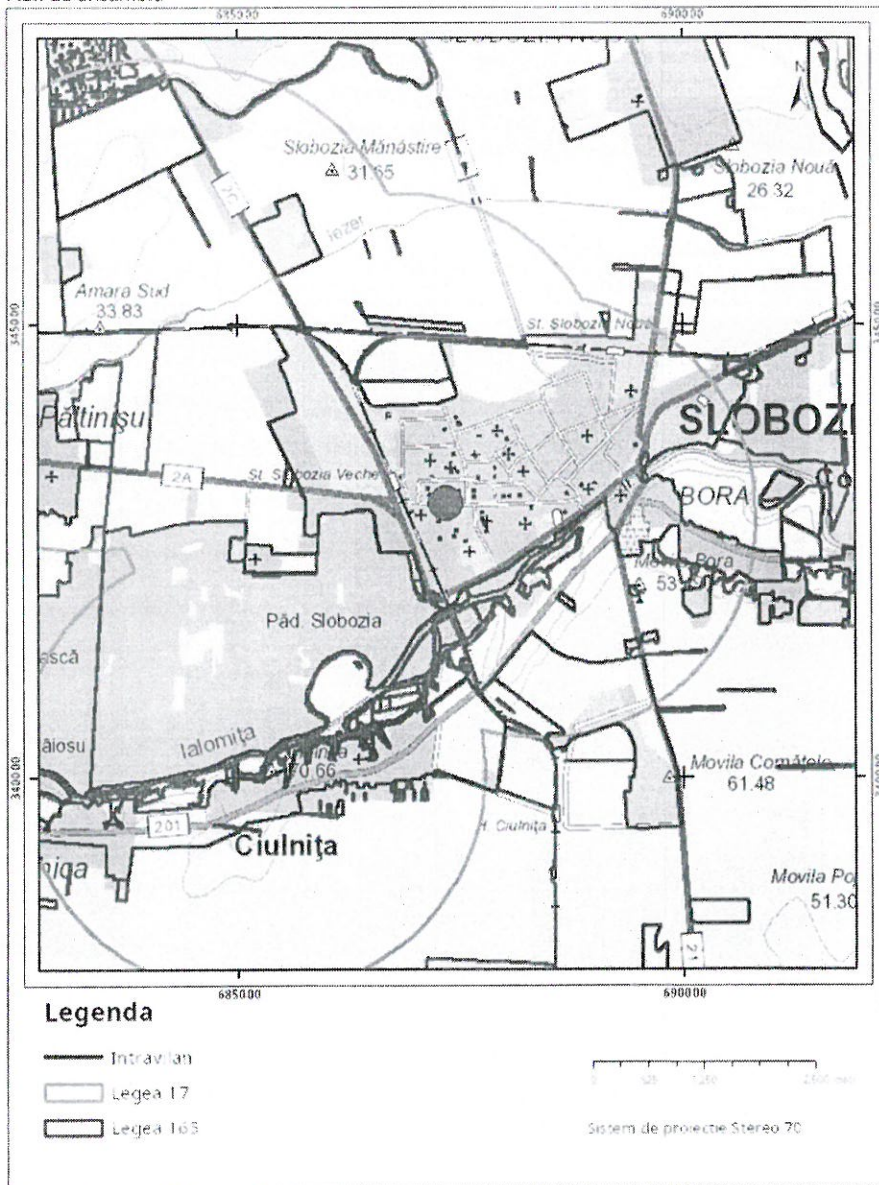
Cod verificare	EXTRAS DE PLAN CADASTRAL	Nr. cerere	162
	pentru imobilul cu IE 45887, UAT Slobozia / IALOMITA, Loc. Slobozia, Bdul. Matei Basarab, Nr. 11	Ziua	05
100197184445		Luna	01
		Anul	2026

Teren: 90 mp
Teren: Intravilan
Categoría de folosinta(mp): Curti Constructii 90mp
Plan detaliu



Codul de verificare din anchet poate 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: 27-11-2025
Data și ora generării: 05-01-2026 13:30

Codul de verificare din aneex poate fi folosit pentru verificarea autenticității documentului la adresa <http://www.ancp.ro/verificare> Pag. 2 din 2

SC MIND SA

Nr.ord.reg.com J21/92/1991, CIF RO2071962
Judetul Ialomita, Localitatea Slobozia, Sos. Brailei, nr.5
Tel : 0243/206176; Fax : 0243/206177



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SLOBOZIA

-Domnului Primar POTOR DĂNUȚ-ALEXANDRU -

Anca Băboșelea

09.01.2025

Către,

Anca potora

26.01.2026

Subscrisa S.C. MIND S.A., cu sediul în localitatea Slobozia, sos. Brăilei nr. 5, înregistrată la Oficiul Registrului Comertului sub nr. J21/92/1991, CUI RO2071962, reprezentată de dna. Țintă Anca, născută la data de 31.08.1986 în mun.Slobozia, jud.Ialomita, cu domiciliul în mun. Slobozia, bld.Matei Basarab, nr.27, bl.160, sc.A, et.6, ap.24, Jud.Ialomita, posesoarea CI sr. SZ nr.650226, CNP 2860831211238, în calitate de Director general, va rog să aprobați cumpărarea terenului concesionat cfm. contractului de concesiune nr.3008/04.02.2019, în suprafață de 62,00 m.p., situat în mun. Slobozia, bld.Matei Basarab nr.11, jud.Ialomita, identificat cu nr. cadastral 45887, înscris în CF 45887 a mun.Slobozia, pe care s-a edificat constructia „Extindere spatiu comercial bdul Matei Basarab nr.11(Bara Comerciala)”, în suprafață de 39,70 m.p. și terasa descoperită în suprafață de 24,32 mp, conform autorizației de construire nr. 14124/08.12.2022, PV recepție la terminarea lucrărilor nr.683/29.03.2024.

Se împuternicește domnul Marianu Nicolae, domiciliat in Slobozia, str. Traian Vuia nr. 20, CNP 1720717212961, CI seria SZ nr. 701791, eliberată de SPCLEP Slobozia la data de 17.05.2025, pentru ca în numele meu și în contul societății sus mentionate să îndeplinească toate formalitățile necesare la Primăria Slobozia, pentru depunerea prezentei cereri, precum și a altor documente necesare soluționării acesteia.

Anexez următoarele documente:

- Contract concesiune nr.3008/04.02.2019-copie;
- Extras CF 45887;
- Extras plan cadastral NC 45887
- Autorizatie constr.14124/08.12.2022-copie;
- PV recepție la terminarea lucrărilor nr.683/29.03.2024-copie.

*Se va comanda. Pop de evaluare
Apoi se va procedea cont.
prevederilor legate.*

DIRECTOR GENERAL,

Data:08.01.2026



*Documentele oferite vor fi semnate de st. viceprimar.
Marea G.*

Domnului Tudoran Valentin

*cerere de
restale*

*mem
de HCL*

**JUDEȚUL IALOMIȚA
MUNICIPIUL SLOBOZIA**

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. 3008 / 04 FEBRUARIE 2019

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE/

I. MUNICIPIUL SLOBOZIA - prin reprezentantul său legal Mocioniu Adrian-Nicolae – Primar, cu sediul în 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. „MIND” S.A., cu sediul în municipiul Slobozia, Șos. Brăilei, nr. 5, județul Ialomița, înregistrată la ORC Ialomița sub nr. J21/92/1991, CUI RO 2071962, reprezentată prin DOBRE VICTOR, având funcția de director, în calitate de **CONCESIONAR**, pe de altă parte,

În temeiul Legii 50/1991 - privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare, a Hotărârii Consiliului Local al mun. Slobozia nr. 128 din 29.06.2017 privind aprobarea Regulamentului referitor la concesionarea/închirierea/constituirea dreptului de suprafață cu titlu oneros asupra terenurilor din domeniul privat al Municipiului Slobozia și H.C.L. nr. 222/28.11.2018, 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 62,00 mp., din domeniul privat și identificat prin nr. cadastral 36699, înscris în C.F. nr. 36699 a municipiului Slobozia, B-dul Matei Basarab, nr. 11 (Bara Comercială), județul Ialomița, având următoarele vecinătăți:

- la Nord – teren domeniul privat al Municipiului Slobozia (spațiu verde);
- la Sud – teren domeniul public al Municipiului Slobozia – trotuar aferent b-dul Matei Basarab;
- la Est – spațiu comercial proprietatea S.C. „MIND” S.A.;
- la Vest – teren domeniul privat al Municipiului Slobozia (spațiu verde).

în conformitate cu obiectivele concedentului.

(2) Obiectivul concesiunii constă în realizarea unei extinderi a construcției existente - spațiu comercial.

(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 începând cu data de 28 noiembrie 2018 până la 28 noiembrie 2067.

(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 744,00 lei, plătită anual, ceea ce reprezintă prețul de 12,00 lei/mp./an.
(2) Redevența va fi indexată anual cu rata inflației, comunicată de către Comisia Națională pentru Statistică pentru anul anterior.

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. Executarea cu întârziere a acestei obligații 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.

Plata redevenței se face prin conturile:

- contul Concedentului nr. RO89TRFZ39121A300530XXXX, deschis la Trezoreria municipiului Slobozia sau la ghișeele din cadrul Primăriei municipiului Slobozia;

(2) 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

Drepturile concesionarului

Art. 5. - (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.

Drepturile concedentului

Art. 6. - (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

Obligațiile concesionarului

Art. 7. - (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 exploateze în mod direct bunurile care fac obiectul concesiunii.

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

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevența.

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

(6) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art. 6 alin. (3) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia.

(7) Concesionarul se obligă să nu schimbe destinația obiectivului construit pe terenul ce face obiectul acestui contract.



(8) Concesionarul este obligat să respecte P.U.Z. - „Extindere și modernizare spațiu comercial - b-dul Matei BASarab, nr. 11” aprobat prin H.C.L. nr. 59/29.03.2018.

Obligațiile concedentului

Art. 8. - (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.

(4) Concedentul este obligat să garanteze pe concesionar de orice evicțiune din partea terțelor persoane.

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.

(3) Neplata redevenței în termen de 60 de zile de la împlinirea termenului prevăzut în contract, atrage după sine rezilierea de drept, fără nicio notificare din partea proprietarului, a contractului de concesiune și revenirea terenurilor la dispoziția proprietarului fără nicio obligație a acestuia față de 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) Pentru nerespectarea obligațiilor prevăzute în acest contract, partea în culpă datorează celeilalte părți daune. Quantumul daunelor se va determina în funcție de prejudiciul produs. Prejudiciul se va evalua printr-o expertiză tehnică;

(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.

(3) Pentru soluționarea eventualelor litigii, părțile pot stipula în contractul de concesiune: clauze compromisorii.

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, „Forță 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, blocade, 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 Forță Majoră trebuie să notifice celeilalte Părți apariția situației de Forță Majoră în termen de 24 ore de la producerea acesteia, urmând ca un certificat sau un alt document de la autoritatea competentă certificând apariția situației de Forță Majoră să fie trimis celeilalte Părți.

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

(6) Dacă situația de Forță Majoră nu încetează în termen de 60 de zile de la producerea acesteia, oricare Parte are dreptul să termine unilateral Contractul, cu termen de preaviz de 10 zile.

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

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

CONCEDENT,

PRIMAR

Adrian-Nicolae Mociontu



Șef Serviciu Juridic,
jr. Emilian Barbu

Director D.I.T.L.,
ec. Virginia Adam

Întocmit,
cons. Lidia Grecu

CONCESIONAR,

S.C. „MIND” S.A.

Director,

Dobre Victor





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 45887 Slobozia

Nr. cerere	15560
Ziua	06
Luna	02
Anul	2026
Cod verificare 100200238669	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Ialomita, UAT Slobozia, Loc. Slobozia, Bdul MATEI BASARAB, Nr. 11, ZONA BARA COMERCIALA

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	45887	90	TEREN INTRAVILAN.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	45887-C1	Jud. Ialomita, UAT Slobozia, Loc. Slobozia, Bdul MATEI BASARAB, Nr. 11, ZONA BARA COMERCIALA	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:63.4 mp; S. construita desfasurata:63.4 mp; SPATIU COMERCIAL, PARTER, SUPRAFATA DESFASURATA 63.40 MP,ALCATUIT DIN SPATIU COMERCIAL MODERNIZAT S=23.7 MP,EXTINDERE 39.7 MP SI TERASA ACOPERITA 24.32 MP,ANUL CONSTRUIRII 1976,EXTINDERE SI MODERNIZARE 2024.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
104644 / 10/09/2025		
Act Notarial nr. 1456, din 05/09/2025 emis de Dutu Neagu Luiza Maria;		
B1	Se infiinteaza cf. 45887 a imobilului cu nr. cad. 45887/Slobozia ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: -- nr.cad.30906\cf.30906; -- nr.cad.36699\cf.36699;	A1
Certificat De Atestare nr. seria IL nr. 0018, din 18/10/2000;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEatestare si preluare, dobandit prin Lege, cota actuala 28/90 1) S.C. MIND S.A. SLOBOZIA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 30906/Slobozia, inscrisa prin incheierea nr. 379 din 06/02/2001; (provenita din conversia CF 2611)	A1 / B.4, B.8
Act Administrativ nr. 104, din 28/07/2011 emis de CONSILIUL LOCAL SLOBOZIA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEprivata, dobandit prin Lege, cota actuala 62/90 1) UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA MUNICIPIUL SLOBOZIA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 36699/Slobozia, inscrisa prin incheierea nr. 72715 din 06/11/2014;	A1 / B.8
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEpreluare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) SC MIND SA	A1.1
161577 / 20/11/2025		
Act Administrativ nr. 96169, din 17/10/2025 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 653, din 10/11/2025 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 101945, din 05/11/2025 emis de PRIMARIA SLOBOZIA;		
B6	Se notează extinderea construcției C1 de la 23,7 mp la 63,4 mp si se intabuleaza dreptul de proprietate cu titlul de drept construire 1) SC MIND SA	A1.1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
--	-----------

C. Partea III. SARCINI

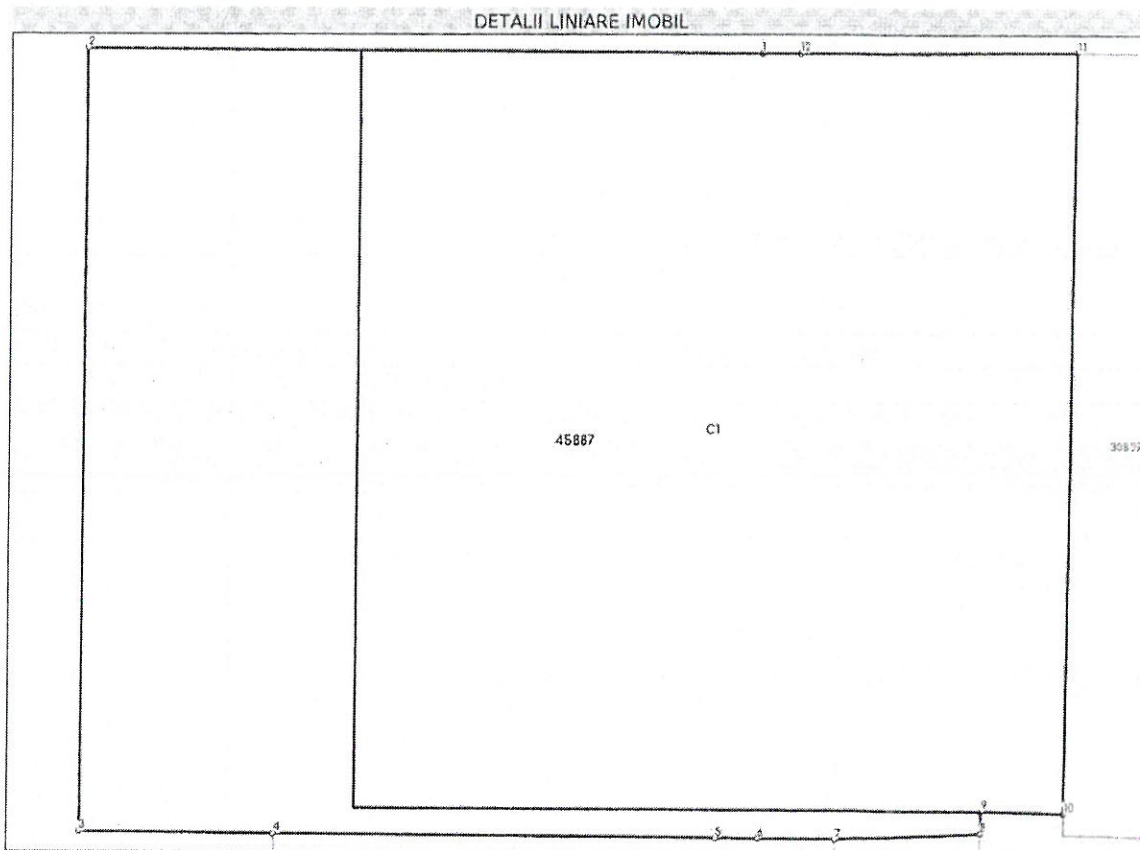
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
104644 / 10/09/2025	
Act Administrativ nr. 3008, din 04/02/2019 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI SLOBOZIA;	
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE începând de la data de 28.11.2018 până la data de 28.11.2067, A1
	1) SC MIND SA
	<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 36699/Slobozia, inscrisa prin incheierea nr. 19014 din 28/02/2019;</i>

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
45887	90	TEREN INTRAVILAN.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	90	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	45887-C1	construcții industriale și edilitare	63,4	Cu acte	S. construită la sol:63.4 mp; S. construită desfășurată:63.4 mp; SPATIU COMERCIAL, PARTER,SUPRAFAȚA DESFĂȘURATA 63.40 MP, ALCATUIT DIN SPATIU COMERCIAL MODERNIZAT S=23.7 MP,EXTINDERE 39.7 MP SI TERASA ACOPERITA 24.32 MP.ANUL CONSTRUIRII 1976,EXTINDERE SI MODERNIZARE 2024.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= m)
---------------	---------------	--------------------------

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	7.298
2	3	8.522
3	4	2.092
4	5	4.779
5	6	0.453
6	7	0.837
7	8	1.555
8	9	0.24
9	10	0.902
10	11	8.251
11	12	2.965
12	1	0.419

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

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

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

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

Data și ora generării,

06/02/2026, 12:17

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>

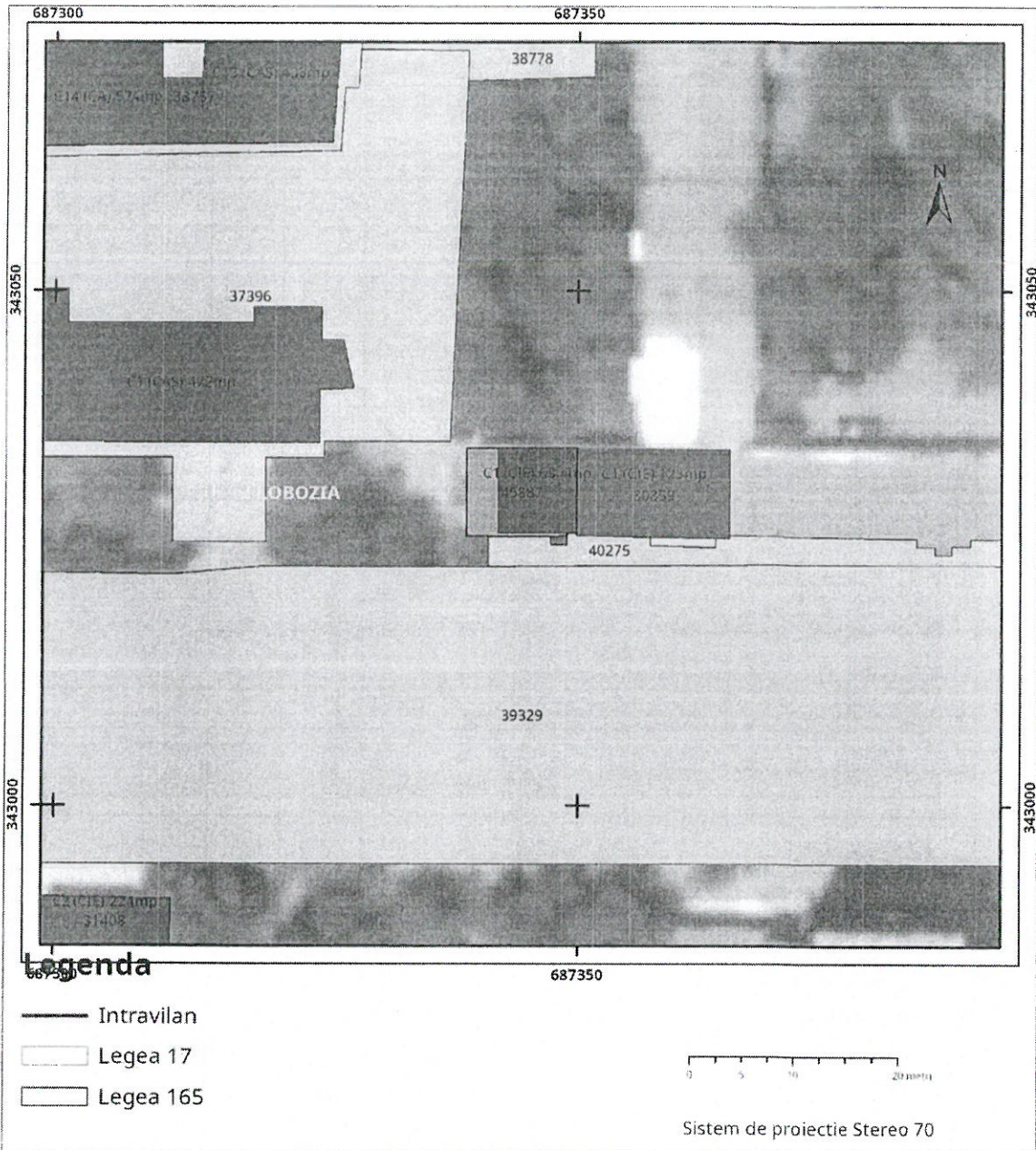


EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

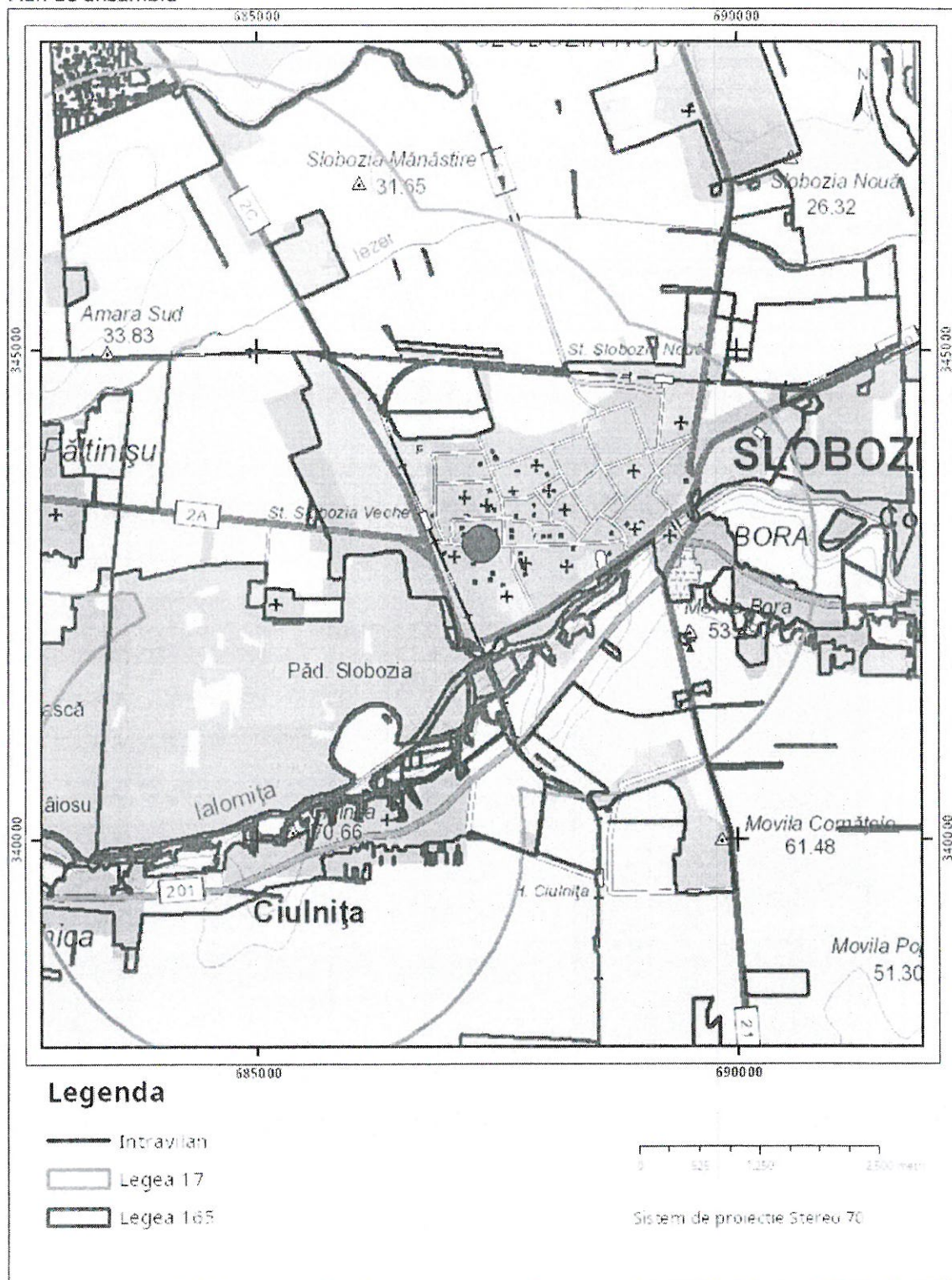
pentru imobilul cu IE 45887, UAT Slobozia / IALOMITA, Loc. Slobozia, Bdul. Matei Basarab, Nr. 11

Nr.cerere	162
Ziua	05
Luna	01
Anul	2026

Teren: 90 mp
Teren: Intravilan
Categorie de folosinta(mp): Curti Constructii 90mp
Plan detaliu



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 27-11-2025
 Data și ora generării: 05-01-2026 13:30

ROMÂNIA

JUDEȚUL IALOMIȚA

MUNICIPIUL SLOBOZIA

Nr. 113701 din 10.11.2022

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 14124 din 08 DECEMBRIE 2022

Urmare a cererii adresate de S.C. MIND S.A. cu sediul în județul Ialomița, municipiul Slobozia, șoseaua Brăilei, nr.5, înregistrată cu nr. 113701 din 10.11.2022,

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

SE AUTORIZEAZĂ

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

EXTINDERE ȘI MODERNIZARE SPAȚIU COMERCIAL B-DUL MATEI BASARAB NR.11 (BARĂ COMERCIALĂ)

Construcția cu regim de înălțime parter se va extinde cu 39,5 mp, și se va moderniza spațiul existent astfel încât va avea funcțiunea de cafenea-bar. Acest spațiu va avea la interior o zonă de tip bar pentru servire, deservit de un grup sanitar, iar la exterior se va amenaja o terasă descoperită delimitată la vest prin riflaje verticale de lemn. Construcția existentă prezintă o structură de rezistență din cadre de beton armat cu închideri din zidărie de BCA și cărămidă. Soluția de extindere prezintă fundații izolate cu grânzi continue de echilibrare, o structură din cadre din beton armat, planșeu și console din beton armat. Închiderile propuse vor fi realizate din zidărie de BCA iar acoperișul va fi de tip terasă necirculabilă.

Pe imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Ialomița, municipiul Slobozia, BULEVARDUL MATEI BASARAB, NR.11 sau identificat prin Cartea Funciară nr.30906 - nr. Cadastral 955 - ÎN SUPRAFAȚA DE 25 mp și prin Cartea Funciară nr.36699 - nr. Cadastral 36699 - ÎN SUPRAFAȚA DE 62 mp.

lucrări în valoare 92.904,00 lei,

În baza Documentației tehnice -- D.T. pentru autorizarea lucrărilor de construcție (D.T.A.C. + D.T.O.E.) nr. 34/2022 din 2022, elaborată de EVA Studio Design S.R.L. cu sediul în București, sector 6, bulevardul Timișoara, nr. 39, bl.P15, sc.E, ap.91 respectiv de Vâlcea-Precup Maris Emanuel, arhitect/conducător arhitect cu drept de semnătură, înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. 8790, în conformitate cu prevederile Legii 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei Teritoriale Muntenia Sud-Est a Ordinului Arhitecților din România.

Suprafața construită va fi de 63,2 mp și desfășurată va fi de 63,2 mp, iar suprafața utilă va fi de 53,1 mp.

Se vor respecta prevederile notificării nr.7283 din 14.10.2022 emisă de S.C. URBAN S.A., notificării nr.12499558 din 11.10.2022 emisă de E-DISTRIBUȚIE DOBROGEA S.A., notificării nr.18090-317.952.434 din 11.10.2022 emisă de DISTRIGAZ SUD REȚELE, notificării nr.8387 din 11.10.2022 emisă de AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI IALOMIȚA, notificării nr.100/05/02/02/01/03/B/IL/1832 din 13.10.2022 emisă de ORANGE ROMÂNIA COMMUNICATIONS S.A., notificării nr.618 din 17.10.2022 emisă de DIRECȚIA PENTRU SĂNĂTATE PUBLICĂ IALOMIȚA.

În următoarele condiții:

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

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

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

A. Documentația Tehnică - D.T. (D.T.A.C.+D.T.O.E. sau D.T.A.D.)- vizată spre neschimbare - împreună cu toate avizele și acordurile obținute, precum și actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului, face parte integrantă din prezenta autorizație.

Nerespectarea întocmai a documentației - vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) - constituie infracțiune sau contravenție, după caz, în temeiul prevederilor art.24 alin.(1), respectiv art.26 alin(1) din Legea nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.

În conformitate cu prevederile art.7 alin (15)-(15¹) din Legea 50 / 1991 și cu respectarea legislației pentru aplicarea Directivei Consiliului 85 / 337 CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, în situația în care în timpul executării lucrărilor și numai în perioada de valabilitate a autorizației de construire survin modificări de temă privind lucrările de construcții autorizate, care conduc la necesitatea modificării acestora, titularul are obligația de a solicita o nouă autorizație de construire.

B. TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT:

1. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.13) la autoritatea administrației publice locale emitentă a autorizației;
2. să anunțe data începerii lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.14) la inspectoratul teritorial în construcții, împreună cu dovada achitării cotei legale de 0.1% din valoarea autorizată a lucrărilor de construcții și instalații aferente acestora;
3. să anunțe data finalizării lucrărilor autorizate, prin trimiterea înștiințării conform formularului anexat autorizației (formularul-model F.15) la inspectoratul teritorial în construcții, odata cu convocarea comisiei de recepție;
4. să păstreze pe șantier, în perfectă stare, autorizația de construire și documentația tehnică - D.T. (D.T.A.C.+D.T.O.E./D.T.A.D.) vizată spre neschimbare, împreună cu Proiectul Tehnic - P.Th și Detaliile de execuție pentru realizarea lucrărilor de construcții autorizate, pe care le va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii, pe toata durata executării lucrărilor;
5. în cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadrate de goluri, fundații, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar, ceramic etc.) să sisteze executarea lucrărilor, să ia măsuri de pază și de protecție și să anunțe imediat emitentul autorizației, precum și Direcția județeană pentru cultură, culte și patrimoniu;
6. să respecte condițiile impuse de utilizarea și protejarea domeniului public, precum și de protecție a mediului, potrivit normelor generale și locale;
7. să transporte la groapa ecologică a municipiului Slobozia materialele care nu se pot recupera sau valorifica, rămase în urma executării lucrărilor de construcții.
8. să desființeze construcțiile provizorii de șantier în termen de ...5... zile de la terminarea efectivă a lucrărilor;
9. la începerea execuției lucrărilor, să monteze la loc vizibil "Panoul de identificare a investiției" (vezi anexa nr. 8 la normele metodologice);
10. la finalizarea execuției lucrărilor, să monteze "Placuta de identificare a investiției";
11. în situația nefinalizării lucrărilor în termenul prevăzut de autorizație, să solicite prelungirea valabilității acesteia, cu cel puțin **45 zile lucrătoare înainte termenului de expirare** a valabilității autorizației de construire/~~desființare~~ (inclusiv durata de execuție a lucrărilor);
12. să prezinte "Certificatul de performanță energetică a clădirii" la efectuarea recepției la terminarea lucrărilor;
13. să solicite "Autorizația de securitate la incendiu" după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor sau înainte de punerea în funcțiune a clădirilor pentru care s-a obținut "Avizul de securitate la incendiu";
14. să regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum și celelalte obligații de plată ce îi revin, potrivit legii, ca urmare a realizării investiției;
15. să declare construcțiile proprietate particulară realizate, în vederea impunerii, la organele financiare teritoriale sau la unitățile subordonate acestora, după terminarea lor completa și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului de valabilitate a autorizației de construire/~~desființare~~ (inclusiv durata de execuție a lucrărilor).

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

D. TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZAȚIEI este de 24 luni/zile de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

PRIMAR,
Soare Dragoș

[Redacted Signature]



SECRETAR GENERAL,

Jr. Tudoran Valentin

[Redacted Signature]

ARHITECT ȘEF,
Arh. Niçulae Ioana

[Redacted Signature]

Întocmit,
Drăghici Mirela

[Redacted Signature]

L.S.

Taxa pentru autorizare în valoare de **930,00 lei** a fost achitată conform chitanței nr. **60010166** din **10.11.2022**. Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct/prin poștă la data de, însoțită de (.....) exemplar(e) din documentația tehnică împreună cu avizele și acordurile obținute, vizate spre neschimbare.

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

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

de la data de..... până la data de.....

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

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

L.S.

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității.....

Achitat taxa de.....lei conform chitanței nr.....din.....202....

Transmis solicitantului la data de, direct/prin poștă.

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

Drepturile persoanelor vizate sunt: dreptul de informare 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.

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

APROB: ADMITEREA / RESPINGEREA
INVESTIȚIA S.C. MIND S.A - Slobozia.



PROCES - VERBAL DE RECEPȚIE LA TERMINAREA LUCRARILOR

Nr. 683 din 29.03.2024-- UAT Slobozia

Nr 167 din 29.03.2024 - SC MIND S.A. Slobozia

privind execuția lucrărilor de construire aferente investiției:

„EXTINDERE SI MODERNIZARE SPATIU COMERCIAL”

lucrări executate în cadrul contractului încheiat între SC MIND SA și S.C. EXPERIENCE COM SRL

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

- adresa administrativă: municipiul Slobozia, b-dul Matei Masarab, nr. 11, Jud Ialomita
- număr cadastral/număr topografic: 955 și 36699
- număr carte funciară: 30906 și 36699:

2. Lucrările au fost executate în baza Autorizației de construire Nr. 14124/ 08.12.2022 emisă de Primăria Municipiului Slobozia pentru obiectivul de investiție “ Extindere și modernizare spațiu comercial b-dul Matei Basarab, nr. 11 (Bara comerciala) ” Parametrii construcției Sc extindere = 39,50 mp; Sc total = Sd= 63,20 mp; Su= 53,10 mp și terasa deschisă de 23,80 mp

3. Comisia de recepție: și-a desfășurat activitatea de la data 29.03.2024, până la data: 29.03.2024, fiind formată din:

1. Președinte:

- Dobre Victor – reprezentant beneficiar, SC MIND SA

2. Membrii:

- Aron Virginia - reprezentant primăria municipiului Slobozia
- Ing. Iordache Gica – reprezentant ISC Ialomita

3. Specialiști: ing. Foamete Bogdan - reprezentant beneficiar SC MIND SA

4. Au mai fost prezenți :

- proiectant: - Arh. Valcea – Precup Emanuel, proiectant, SC EVA STUDIO DESIGN SRL
- executant: Raileanu Ionut- reprezentant constructor , S.C. EXPERIENCE COM SRL

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

6. Constatările comisiei de recepție la terminarea lucrărilor:

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

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

1 la prezentul proces – verbal: NU ESTE CAZUL

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

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

6.5. Valoarea finală a lucrărilor executate este de [lei, cu și fără TVA]: 659.475,77 lei cu TVA și 554.181,32 lei fără TVA

6.6. Perioada de garanție: 12 luni

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

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

admiterea recepției la terminarea lucrărilor;

respingerea recepției la terminarea lucrărilor;

8. Comisia de recepție motivează decizia luată prin: Respectarea prevederilor Autorizației de construire/ desființare nr 14124/ 08.12.2022 emisă de Primăria Municipiului Slobozia pentru obiectivul de investiție " Extindere și modernizare spațiu comercial b-dul Matei Basarab, nr. 11 (Bara comerciala) "ale Proiectului tehnic, precum și ale reglementărilor tehnice în vigoare.

9. Comisia de recepție recomandă luarea următoarelor măsuri: Beneficiarul va urmări cu atenție comportarea în timp a lucrărilor executate, conform Normativului PI 30/1999.

10. Prezentul proces - verbal, conținând 2 (doua) fișe și 0 (zero) anexe numerotate, cu un total de 2 (doua) fișe, a fost încheiat astăzi 29.03.2024 în 7 (sapte) exemplare.

11. Alte mențiuni -Nu este cazul

Comisia de recepție

Presedinte comisie:

1. DOBRE VICTOR - reprezentant beneficiar SC MIND SA

Membrii:

2. ARON VIRGINIA - UAT SLOBOZIA

3. ing. IORDACHE GICA - ISC IALOMITA

4. ing. FOAMETE BOGDAN - specialist

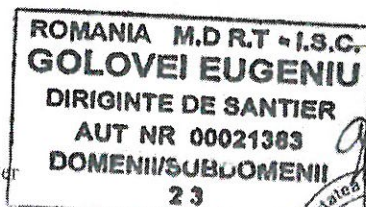
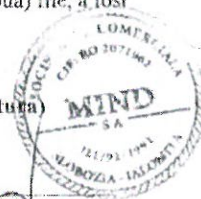
5. GOLOVEI EUGENIU - diriginte de santier

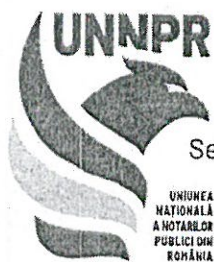
Alți participanți:

1. Arh. VALCEA - PRECUP EMANUEL - proiectant general

2. RAILEANU IONUT - Constructor:

(semnătura)





ROMÂNIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici
Birou Individual Notarial Duțu Neagu Luiza Maria
Licență de funcționare nr. 3284/2876/20.12.2013
Sediul în localitatea Amara, strada Nicolae Bălcescu, bloc F, scara B
parter apartament 1, județul Ialomița
E-mail bnp.dutuneagu@gmail.com
Telefon : 0343401121/0787288627

ÎNCHEIERE DE RECTIFICARE NR. 1
Data: 21.01.2026

Pe rol cererea de rectificare din oficiu, a contactului de alipire autentificat sub nr. 1456/05.09.2025, de BIN Duțu Neagu Luiza Maria, cu sediul în orașul Amara, județul Ialomița, în condițiile art. 88 din Legea 36/1995 a notarilor publici și a activității notariale, modificată și republicată, și a prevederilor Regulamentului de aplicare a Legii 36/1995, în sensul că, în cuprinsul actului de alipire, a fost trecut din eroare în cadrul Art.3, cotele indivize, deținute de cei doi coproprietari, respectiv:

" - UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ MUNICIPIUL SLOBOZIA – *cota parte de 28/90* din terenul în suprafață de 90 mp și

- Societatea MIND S.A., *cota parte de 62/90* din terenul în suprafață de 90 mp" și nu

" - UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ MUNICIPIUL SLOBOZIA – *cota parte de 62/90* din terenul în suprafață de 90 mp și

- Societatea MIND S.A., *cota parte de 28/90* din terenul în suprafață de 90 mp", cum era corect.

NOTARUL PUBLIC

Constată că,

Eu, Duțu Neagu Luiza Maria, notar public, cercetând actele depuse la dosar, respectiv actele de proprietate, hotărârile Consiliului Local Slobozia și documentația cadastrală realizată în vederea alipirii imobilului, constat că într-adevăr există o eroare materială.

Față de cele constatate, în temeiul art. 88 din Legea 36/1995 a notarilor publici și a activității notariale, modificată și republicată, și a prevederilor Regulamentului de aplicare a Legii 36/1995:

Având în vedere cele de mai sus,

DISPUNE

Rectifică actul de alipire autentificat sub nr. 1456/05.09.2025, de BIN Duțu Neagu Luiza Maria, cu sediul în orașul Amara, județul Ialomița, și duplicatele realizate în trei exemplare, în sensul de a se citi corect în cadrul Art.3, cu referire la cotele indivize, deținute de cei doi coproprietari :

"- UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ MUNICIPIUL SLOBOZIA – cota parte de 62/90 din terenul în suprafață de 90 mp și Societatea MIND S.A., cota parte de 28/90 din terenul în suprafață de 90 mp",

Celelalte paragrafe ale actului de alipire, mai sus menționat, rămân nemodificate.

Redactată, procesată și înregistrată la Biroul Individual Notarial Duțu Neagu Luiza Maria în 4 (patru) exemplare.

Onorariu: scutit,



ACT DE ALIPIRE**Art. 1 Părțile**

1.1. SOCIETATEA MIND S.A., persoană juridică română, cu sediul social în Municipiul Slobozia, str. Brăilei, nr.5, județul Ialomița, având număr de ordine în Registrul Comerțului J21/92/1991, având CUI 2071962, Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J21/92/1991, reprezentată prin administrator și director general **TINTĂ ANCA**, CNP [redacted], cetățean român, domiciliat în municipiul Slobozia, județul Ialomița, identificată cu CI seria [redacted] eliberată de SPCLEP Slobozia la data de 02.08.2023, cu valabilitate până la data de 03.08.2031.

2.2. UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ MUNICIPIUL SLOBOZIA, județul Ialomița, cu sediul în municipiul Slobozia, strada Episcopiei, nr. 1, județul Ialomița, având cod înregistrare fiscală 14780984, reprezentată legal de viceprimar **MANEA GIGI**, CNP [redacted], cetățean român, domiciliat în municipiul Slobozia, județul Ialomița, posesor al CI seria [redacted] eliberată de SPCLEP Slobozia la data de 10.09.2024, cu valabilitate până la data de 03.08.2031, conform Dispoziției nr. 549/01.0.2025, referitoare la desemnarea domnului Manea Ggi – viceprimar II al Municipiului Slobozia în calitate de reprezentant al Municipiului Slobozia.

Art. 2 Preambul și modul de dobândire

2.1 Având în vedere faptul că dețin în proprietate următoarele suprafețe de teren:

A) Imobilul compus din teren intravilan situat în localitatea Slobozia, Strada Matei Basarab, Bara Comerciala, județul Ialomița, în suprafață de 25 m.p., (din acte), 28 mp (măsurată), din categoria de folosință curți construcții, identificat cadastral cu nr.30906 și construcția edificată pe acesta, respectiv construcția C1, spațiu comercial, cu suprafața construită la sol și suprafața construită desfășurată de 23,70 mp, identificată cadastral sub nr.30906-C1, imobil înscris în Cartea Funciară nr.30906, a localității Slobozia, județul Ialomița, conform Încheierii numărul 379/06.02.2001, a OCPI Ialomița – BCPI Slobozia, așa cum rezultă din Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 102120/03.09.2025, emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ialomița, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slobozia, proprietatea **SOCIETĂȚII MIND S.A.**

Imobilul descris mai sus la punctul A) a fost dobândit de Societatea MIND S.A., prin atribuire în proprietate potrivit certificatului de atestare seria IL nr. 0018/18.10.2000 și Protocolul încheiat în data de 01.03.1991, privind predarea primirea activității metale – chimice.

B) Imobilul compus din teren intravilan, situat în localitatea Slobozia, Strada Matei Basarab, Zona Bara Comerciala, județul Ialomița, în suprafață de 62 m.p., din categoria de folosință curți construcții, identificat cadastral cu nr.36699 și înscris în Cartea Funciară nr.36699, a localității Slobozia, județul Ialomița, conform Încheierii numărul 72715/06.11.2014, a OCPI Ialomița – BCPI Slobozia, așa cum rezultă din Extrasul de carte funciară pentru autentificare nr. 102122/03.09.2025, emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ialomița, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slobozia.

Imobilul descris mai sus la punctul B) face parte din domeniul privat al UAT Slobozia, conform hotărârii privind completarea H.C.L., nr.104/28.07.2011, privind aprobarea inventarului domeniului privat al Municipiului Slobozia, cu modificările și completările ulterioare nr.151/30.09.2013, pentru încheierea prezentei alipiri a fost adoptată Hotărârea nr. 210/30.06.2025, a UAT Slobozia, privind aprobarea operațiunilor notariale și cadastrale de alipire a două terenuri, din care unul aparține S.C. MIND S.A. și unul privat al UAT Municipiul Slobozia, avizul de legalitate nr.8763/11.07.2025, emis de Prefectura județului Ialomița.

Art.3 Obiect

3.1. Având în vedere faptul că cele trei imobile descrise la art. 2, pct. A și B, urmează să constituie un singur corp, decid alipirea lor, urmând să fie înscrise în aceeași carte funciară, descrisă astfel:

Imobilul compus din teren intravilan în suprafață de 90 m.p., situat în localitatea Slobozia, Bdul Matei Basarab, Zona Bara Comerciala, având numărul cadastral 45887, având categoria de folosință curți construcții, conform schiței plan de amplasament și delimitare a imobilului întocmit pentru actul de alipire.

Având în vedere că imobilul alipit, are proprietari diferiți, noi proprietarii, UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ MUNICIPIUL SLOBOZIA și Societatea MIND S.A. am convenit ca asupra imobilului rezultat să deținem următoarele cote indivize:

- UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ MUNICIPIUL SLOBOZIA – cota parte de 28/90 din terenul în suprafață de 90 mp și
- Societatea MIND S.A., cota parte de 62/90 din terenul în suprafață de 90 mp.



Art. 4. Declarații

4.1. Impozitele și taxele către stat sunt achitate la zi așa cum rezultă din certificatul de atestare fiscală pentru persoane juridice nr. 2025-80600/25.08.2025, emis de Direcția Finanțe Publice Locale, Primaria Municipiului Slobozia, județul Ialomița.

4.2. Pentru alipirea terenurilor descrise mai sus s-a depus documentația cadastrală realizată în vederea alipirii de Alexandru Petru-Dinu, avizată de OCPI Ialomița, certificatul de urbanism nr.25753/05.05.20205, eliberat de Primăria Municipiului Slobozia, județul Ialomița Hotărârea Consiliului Local Municipiul Slobozia, nr. 210/30.06.2025, privind aprobarea operațiunilor notariale cadastrale de alipire a două terenuri din care unul aparține S.C. MIND S.A. și unul domeniul privat al UAT Municipiul Slobozia, avizul de legalitate nr. 8743/11.07.2025 emis de Instituția Prefectului Județul Ialomița.

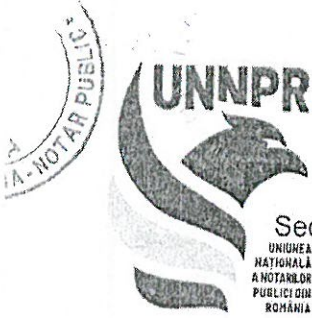
4.3. Suprafețele de teren descrise la art. 2.1 pct. A și B, nu sunt grevate de sarcini sau servituți, nu există nicio notare în cartea funciară de natură să aducă atingere dreptului de proprietate, cu excepția concesiunii în cepând cu 28.11.2018 – 28.11.2067, în favoarea SC MIND SA, ce grevează imobilul proprietatea UAT Slobozia, astfel cum rezultă din extrasele de carte funciară pentru autentificare nr.102122 și nr.102120/03.09.2025, emise de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ialomița - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slobozia.

4.4. Noi părțile solicităm notarea prezentului act de alipire la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ialomița, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Slobozia.

Redactat la Birou Individual Notarial Dușu Neagu Luiza Maria din Amara, str. Nicolae Bălcescu, bl. F, sc. B, parter, ap. 1, județul Ialomița, la cererea părților.

Semnătură,
SOCIETATEA MIND S.A.,
Reprezentată de administrator
ȚINTĂ ANCA

UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ MUNICIPIUL SLOBOZIA
Reprezentată de Viceprimar II
GIGI MANEA



ROMÂNIA

Uniunea Națională a Notarilor Publici

Birou Individual Notarial Duțu Neagu Luiza Maria

Licență de funcționare nr. 3284/2876/20.12.2013

Sediul în localitatea Amara, strada Nicolae Bălcescu, bloc F, scara B

parter apartament 1, județul Ialomița

E-mail bnp.dutuneagu@gmail.com

Telefon : 0343401121/0787288627

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.1456

Anul 2025 luna SEPTEMBRIE, ziua 05

În fața mea, **DUȚU NEAGU LUIZA MARIA**, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:
- **ȚINTĂ ANCA**, CNP [REDACTED], cetățean român, domiciliat în municipiul Slobozia, [REDACTED] Matei Basarab nr.27, bl. 100, sc. A, et.6, ap. 24, județul Ialomița, identificată cu CI seria [REDACTED] eliberată de SPCLEP Slobozia la data de 02.08.2023, cu valabilitate până la data de 03.08.2031, în calitate de administrator pentru **SOCIETATEA MIND S.A.**, persoană juridică română, cu sediul social în Municipiul Slobozia, str. Brăilei, nr.5, județul Ialomița, având număr de ordine în Registrul Comerțului J21/92/1991, având CUI 2071962, Identificator Unic la Nivel European (EUID): ROONRC.J21/92/1991

- **MANEA GIGI**, cu CNP [REDACTED], cetățean român, domiciliat în municipiul Slobozia, str. Ciprian Porumbescu, nr.14, județul Ialomița, posesor al CI seria [REDACTED], eliberată de SPCLEP Slobozia la data de 10.09.2024, cu valabilitate până la data de 03.08.2031, în calitate de viceprimar II, pentru **UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ MUNICIPIUL SLOBOZIA**, județul Ialomița, cu sediul în municipiul Slobozia, strada Episcopiei, nr. 1, județul Ialomița, având cod înregistrare fiscală 14780984, conform Dispoziției nr. 549/01.0.2025, referitoare la desemnarea domnului Manea Ggi – viceprimar II al Municipiului Slobozia în calitate de reprezentant al Municipiului Slobozia.

care după ce au citit actul, au declarat că 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 notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare, se declară autentic prezentul înscris.

Impozit asupra venitului realizat din transferul proprietății imobiliare nu se datorează.

S-a perceput onorariu în sumă 1052,70 lei (870 lei + 182,70 lei TVA 21%), s-a emis factura seria DNLM din data de 05.09.2025.

S-a încasat pentru OCPI sumă de 60 lei, cu chitanța seria ANCP1_IL nr. 0224177 din data de 05.09.2025. cod (2.2.2).

NOTAR PUBLIC,
DUȚU NEAGU LUIZA MARIA

"Prezentul duplicat s-a întocmit în trei exemplare, de Duțu Neagu Luiza Maria, notar public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executor în condițiile legii".

Notar public
Duțu Neagu Luiza Maria





HOTĂRÂRE

privind completarea H.C.L. nr. 104/28.07.2011 privind aprobarea
inventarului domeniului privat al Municipiului Slobozia,
cu modificările și completările ulterioare

Consiliul Local al Municipiului Slobozia, județul Ialomița, întrunit în
ședința ordinară din data de 30 septembrie 2013,

Având în vedere:

- Expunerea de motive a domnului Primar Alexandru Stoica;
- Referatul de specialitate al Compartimentului Patrimoniu înregistrat sub
nr. 50693/20.09.2013;
- Prevederile H.C.L. Slobozia nr. 104/28.07.2011 privind aprobarea
inventarului domeniului privat al Municipiului Slobozia, cu
modificările și completările ulterioare;
- Raportul de avizare al Comisiei de Urbanism și Amenajarea
Teritoriului din cadrul Consiliului Local al Municipiului Slobozia.

În temeiul prevederilor art. 36, alin. 2, lit. c), art. 122, respectiv art. 45,
alin. 3 din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu
modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. I – Se aprobă completarea Anexei la H.C.L. nr. 104/28.07.2011
privind aprobarea inventarului domeniului privat al Municipiului Slobozia, cu
modificările și completările ulterioare, cu 2 noi poziții (pozițiile 1543 - 1544),
conform Anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. II – Celelalte prevederi ale H.C.L. nr. 104/28.07.2011 privind
aprobarea inventarului domeniului privat al Municipiului Slobozia, cu
modificările și completările ulterioare, rămân neschimbate.

Art. III – Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștința cetățenilor prin
afișare la sediul Primăriei Municipiului Slobozia și pe site-ul www.sloboziail.ro.

Art. IV – Prezenta hotărâre va fi comunicată, prin grija secretarului
Municipiului Slobozia, Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului și
Compartimentului Patrimoniu, în vederea aducerii la îndeplinire.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Nedelcu Dănuț



Nr. 151
din 30.09.2013

Red. c.j. Andreea Ioana Tastaman

Contrasemnează

SECRETAR MUNICIPIU,
Costea Agripina-Gabriela



Anexa la H.C.L. nr. 151/30.09.2013

Nr. Crt.	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Valoare de inventar [lei]
1543	teren	Amplasament: b-dul Matei Basarab, zona "Bara Comerciala" Vecinătăți: Nord: teren domeniul privat al municipiului Slobozia- zona verde; Sud: teren domeniul public al municipiului Slobozia- trotuarul aferent bulevardului Matei Basarab ; Est: teren proprietate private -SC "Mind" SA; Vest: teren domeniul privat al municipiului Slobozia- zona verde,; Suprafață = 61,65 mp	25.000,00
1544	teren	Amplasament: str. Prelungirea Magurii Vecinătăți: Nord: drum de exploatare; Sud: teren domeniul public al municipiului Slobozia, zona gospodarie comunala (Nh 772/1); Est: teren domeniul public al municipiului Slobozia- Prelungirea Magurii; Vest: teren domeniul public al municipiului Slobozia, zona gospodarie comunala (Nh 786/2); Suprafață = 61.722,00mp	1.050.000,00

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Nedeleu Dănuț



Contrasemnează
SECRETAR MUNICIPIU,
Costea Agripina-Gabriela



CONFORM CU
ORIGINALUL





**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 62 mp, situat în Municipiul Slobozia, Bulevardul Matei Basarab nr. 11, înscris în Cartea Funciară nr. 36699 cu Nr. Cadastral 36699, către S.C. MIND S.A.

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

- Referatul de aprobare al domnului Viceprimar II Manea Gigi;
- Cererea S.C. MIND S.A., înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 349/2026, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 44279/18.03.2026, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, B-dul Matei Basarab nr. 1, județul Ialomița, nr. Cadastral 36699 înscris în cartea funciară nr. 36699;
- Raportul de specialitate al Compartimentului Patrimoniu, Concesiuni Cadastru și Fond Funciar, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 44832/18.03.2026;
- 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 62 mp, situat în Municipiul Slobozia, Bulevardul Matei Basarab nr. 11, înscris în Cartea Funciară nr. 36699 cu Nr. Cadastral 36699, către S.C. MIND S.A.

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 II Manea Gigi;
- Cererea S.C. MIND S.A., înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 349/2026, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 44279/18.03.2026, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, B-dul Matei Basarab nr. 1, județul Ialomița, nr. Cadastral 36699 înscris în cartea funciară nr. 36699;
- Raportul de specialitate al Compartimentului Patrimoniu, Concesiuni Cadastru și Fond Funciar, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 44832/18.03.2026;
- 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