



**CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL SLOBOZIA**

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

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

Nr. 46604/25.03.2026

HOTĂRĂRE

privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului în suprafață de 1.062 mp, situat în Municipiul Slobozia, Șoseaua Brăilei, zona Trust SMA, înscris în Cartea Funciară nr. 31101 cu Nr. Cadastral 2332/1, către S.C. ENEDUM COM S.R.L.

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

Având în vedere:

- Cererea S.C. ENEDUM COM S.R.L., înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 47365/09.04.2025, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 44327/17.03.2026, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, Șoseaua Brăilei, zona Trust SMA, înscris în Cartea Funciară nr. 31101 cu Nr. Cadastral 2332/1;
- Referatul de aprobare al domnului Primar Potor Dănuț-Alexandru;
- Raportul de specialitate al Compartimentului Patrimoniu, Concesiuni Cadastru și Fond Funciar, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 44672/18.03.2026;
- 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 (poziția nr. 735 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 1.062 mp, situat în Municipiul Slobozia, Șoseaua Brăilei, zona Trust SMA, înscris în Cartea Funciară nr. 31101 cu Nr. Cadastral 2332/1 cu o valoare de 331.200 lei, la care se adauga TVA.

Art. 2. – (1) Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 1.062 mp, situat în Municipiul Slobozia, Șoseaua Brăilei, zona Trust SMA, înscris în Cartea Funciară nr. 31101 cu Nr. Cadastral 2332/1. În prezent, asupra terenului este constituit un drept de concesiune conform contractului nr. 1744/21.12.2004.

(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. ENEDUM COM S.R.L. pe terenul situat în Municipiul Slobozia, Șoseaua Brăilei, zona Trust SMA, înscris în Cartea Funciară nr. 31101 cu Nr. Cadastral 2332/1, este de 331.200 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. ENEDUM COM S.R.L. va fi notificată de către Compartimentul Patrimoniu, Concesiuni Cadastru și Fond Funciar din cadrul Primăriei Municipiului Slobozia, în termen de 15 zile de la data adoptării prezentei hotărâri, conform art. 364 alin. (2) din Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

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

Art. 6. – Prezenta hotărâre se va aduce la cunoștința cetățenilor prin afișare la sediul Primăriei Municipiului Slobozia și pe site-ul propriu www.municipiulslobozia.ro.

Art. 7. – Prezenta hotărâre va fi comunicată, prin grija Secretarului General al Municipiului Slobozia, Direcției 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. 46603/25.03.2026

REFERAT DE APROBARE

al proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului în suprafață de 1.062 mp, situat în Municipiul Slobozia, Șoseaua Brăilei, zona Trust SMA, înscris în Cartea Funciară nr. 31101 cu Nr. Cadastral 2332/1, către S.C. ENEDUM COM S.R.L.

Supunem spre analiză și aprobare proiectul de hotărâre promovat în urma solicitării de vânzare-cumpărare a terenului concesionat, depusă de către S.C. Enedum Com S.R.L. și înregistrată cu nr. 47365/09.04.2025, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 44327/17.03.2026, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, Șoseaua Brăilei, zona Trust SMA, înscris în Cartea Funciară nr. 31101 cu Nr. Cadastral 2332/1 și a Raportului de specialitate al Compartimentului Patrimoniu, Concesiuni Cadastru și Fond Funciar, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 44672/18.03.2026.

Terenul face parte din domeniul privat al municipiului Slobozia, conform Anexei la HCL nr. 104/2011, poziția nr. 735, se află în intravilanul localității și nu a fost revendicat. La acest moment asupra terenului în suprafață de 1.062 mp este încheiat un contract de concesiune.

În urma evaluării facute de către un evaluator autorizat ANEVAR, a rezultat o valoare de vânzare a terenului de 331.200 lei. Menționăm că acest preț este propus prin raportul de evaluare. La acest preț se calculează TVA.

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

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.

**PRIMAR,
Potor Dănuț-Alexandru**





ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMIȚA
MUNICIPIUL SLOBOZIA

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

Telefon: 0243/231.401, Fax: 0243/212.149

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

Compartiment Patrimoniu, Concesiuni Cadastru și Fond Funciar

Nr.44672/18.03.2026

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 SC ENEDUM COM SRL din municipiul Slobozia și înregistrată cu nr. 47365/2025.

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

Pentru a pune în aplicare intenția inițială a Consiliului Local al Municipiului Slobozia de a vinde terenul către SC ENEDUM COM SRL din municipiul Slobozia, propunem adoptarea unei hotărâri individuale a Consiliului Local prin care să se aprobe vânzarea terenului situat în Slobozia, șos. Brăilei, zona Trust SMA, județul Ialomița, cu suprafața de 1.062 mp, nr. cadastral 2332/1, intabulat în C.F. nr. 31101 pentru suma de 331.200 lei.

Precizăm ca terenul propus spre vânzare către SC ENEDUM COM SRL face parte din domeniul privat al municipiului Slobozia conform Anexa la HCL 104/28.07.2011, poziția nr. 735.

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 ENEDUM COM SRL este beneficiarul contractului de concesiune nr.1744 /21.12.2004 și a Actului Adițional nr. 1, pentru care plătește o redevență de 12.321,18 lei pe anul 2026.

Apreciem ca solicitarea SC ENEDUM COM SRL este legală raportat la prevederile art.129 alin.6, lit. b) și art. 364, alin. 1 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, dar și prin HCL nr. 147/ 28.04.2022 prin care a fost aprobat Regulamentul privind vânzarea

bunurilor imobile, proprietate privată a Municipiului Slobozia putându-se lua decizia de vânzare a acestui bun imobil.

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

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

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

[Redacted signature]

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

[Redacted signature]

Vizat,
cons. juridic Soceanu Silviu

[Redacted signature]

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

Cadastru,
Cons. Ciobanu Laurentiu

[Redacted signature]



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.44106/17.03.2026

Către,
SC ENEDUM COM SRL
municipiul Slobozia, județul Ialomița

În urma solicitării dumneavoastră prin adresa nr. 47365/2025, privind cumpărarea terenului în suprafață de 1.062 mp situat în șos. Brăilei, zona Trust SMA, județul Ialomița care face obiectul contractului de suprafață nr. 1744/21.12.2004, vă informăm că în urma raportului de evaluare prețul este de 331.200 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 Evoluția Patrimonială

Draghici Mirela



Întocmit,
Cons. Bărboșelu Mariana

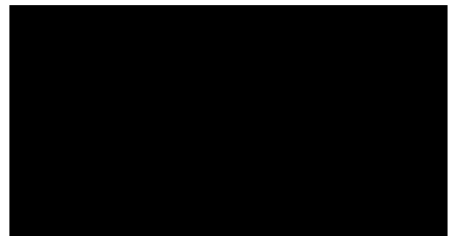


Dominicul Păunaru,

Subsemnatul Ștef Marian administrator
al Se ENERJIM COM SRL, în urma adresei
Nr. 47365/2025 privind cumpărarea terenului
în suprafață de 1.062 mp sunt de acord
cu prețul rezultat în urma reevaluării
cu prețul de 331.200 lei + TVA.

Văi achita integral la data
semnării contractului cu mențiunea
ca TVA cutaxare inversă.

17.03.2026



- către domnul Păunaru al Municipi
-ității Slobozia.

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară : Teren intravilan Curti-Constructii

Adresa	Jud. Ialomița, Loc. Slobozia, Șos. Brăilei. FN, Zona TRUST SMA, CAD. 2332/1
Proprietar	Primaria Municipiului Slobozia
Client	Primaria Municipiului Slobozia
Utilizator	Primaria Municipiului Slobozia
Membrii corporativi ANEVAR	AM VERUS SRL, AUT 0687
Nr. raport	AP05 / 05.03.2026



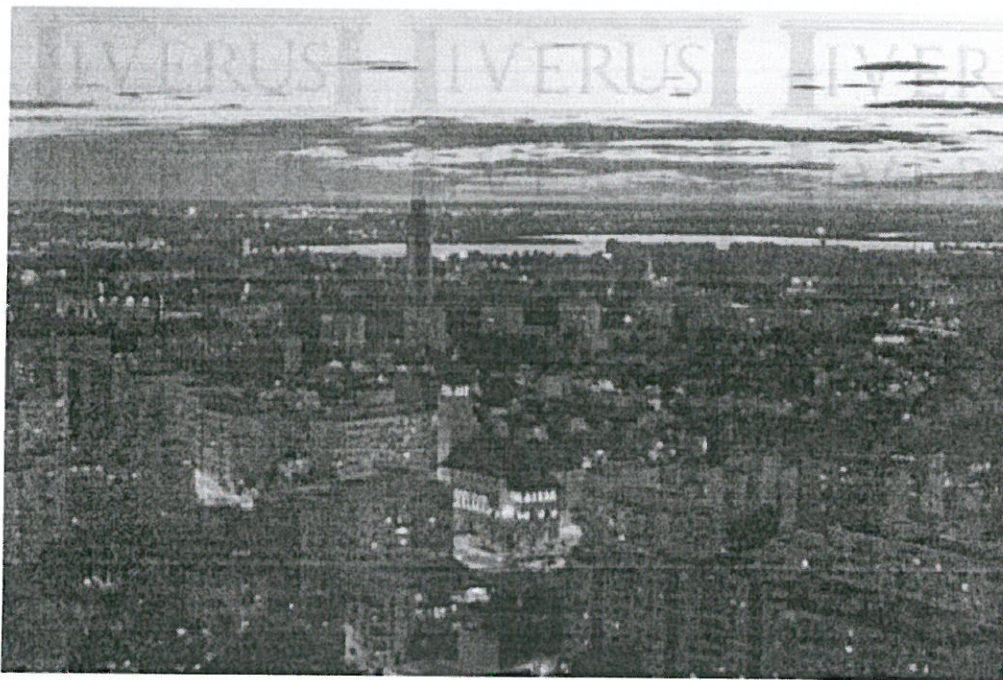
in concordantia

Martie 2026

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară : Teren intravilan Curti-Constructii

Adresa	Jud. Ialomița, Loc. Slobozia, Șos. Brăilei. FN, Zona TRUST SMA, CAD. 2332/1
Proprietar	Primăria Municipiului Slobozia
Client	Primăria Municipiului Slobozia
Utilizator	Primăria Municipiului Slobozia
Membru corporativ ANEVAR	AM VERUS SRL, AUT 0687
Nr. raport	AP05 / 05.03.2026



Martie 2026

Cuprins

SINTEZA EVALUARII	3
CERTIFICARE	6
I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	7
1.1 Identificarea evaluatorului	7
1.2 Identificarea clientului	7
1.3 Identificarea altor utilizatori desemnați	7
1.4 Identificarea proprietății imobiliare subiect al evaluari	7
1.5 Moneda evaluari	7
1.6 Utilizarea desemnată a evaluării	7
1.7 Tipul și premisa valorii	7
1.8 Data evaluării	8
1.9 Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora	8
1.10 Natura și sursa informațiilor pe care sa bazează evaluatorul	8
1.11 Ipoteze și ipoteze speciale relevante	9
1.12 Utilizarea unui specialist	11
1.13 Factorii de mediu, sociali și de guvernanță (ESG)	11
1.14 Tipul raportului care va fi elaborat	12
1.15 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	12
1.16 Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în România sau explicarea cauzei neconformității	13
II. PREZENTAREA DATELOR	13
2.1 Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica	13
2.2 Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare	14
2.3 Informatii despre amplasament	15
III. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	15
IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	17
4.1 Piata imobiliara	17
4.2 Piata specifica	17
4.3 Analiza si previziunea cererii	17
4.4 Analiza si previziunea ofertei	17
4.5 Analiza echilibrului pietei specifice	17
V. EVALUAREA	18
5.1 Evaluarea terenului	18
5.2 Metoda comparatiilor directe (teren)	20
5.3 Metoda extractiei	21
VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	21
6.1 Prezentarea valorii finale	21
6.2 Concluzia asupra valorii	22
ANEXA 1 - FOTOGRAFII	23
ANEXA 2 – HARTA LOCALIZARE PROPRIETATE	24
ANEXA 3- TABELE SI GRAFICE COMPARABILE	25
ANEXA 4- COMPARABILE UTILIZATE	26
ANEXA 5 – GRILA DE COMPARATIE TEREN	29
ANEXA 6 - DOCUMENTE	31

SINTEZA EVALUARII

Client	Primaria Municipiului Slobozia		
Utilizator desemnat	Primaria Municipiului Slobozia		
Data raportului	05.03.2026		
Data inspectiei	04.03.2026		
Data evaluării	04.03.2026		
Utilizarea desemnată	Estimarea valorii de piață în vederea vânzării		
Evaluator autorizat	Evaluator E.P.I. Ciobanu Mircea Cătălin nr legitimatie 19643		
Compania de evaluare	AM VERUS S.R.L. Membru corporativ ANEVAR, aut 0687		
Reprezentant – funcția	Mihai Dediu – Director tehnic		
Tip proprietate	Teren Intravilan Curti-Constructii		
Adresa proprietății – cf. acte	Lot 1062,00 mp - Jud. Ialomița, Loc. Slobozia, CAD. 2332/1		
Nr. carte funciară / nr. cadastral	Carte funciara nr. 31101; CAD. 2332/1		
Amplasare / Cartier	Loc. Slobozia		
Codul postal	-		
Utilități	In zonă – Electricitate, canalizare, apa, gaze		
Suprafete	Teren	Ateren=1062,00 mp, CAD. 2332/1	
Proprietar (persoană juridica)	Primaria Municipiului Slobozia, în cotă determinată de 1/1		
Utilizare existentă/potentiala	Intravilan/ c.m.b.u. Curti Constructii		
Curs de schimb valutar	5,0959		
VALOAREA DE PIATĂ	65.000	Euro	331.200 Lei
Dreptul de proprietate	Considerat deplin		
Sarcini înregistrate	Nu sunt		
Descriere anexe	-		
Observatii speciale	-		
	Societatea de evaluare: AM VERUS S.R.L. Membru corporativ ANEVAR, aut 0687 Evaluator E.P.I. Ciobanu Mircea Cătălin nr. legitimatie 19643		

Client: Primaria Municipiului Slobozia
 Proprietar: Primaria Municipiului Slobozia
 Adresa: Jud. Ialomita, Loc. Slobozia, Șos . Brăilei, FN, Zona TRUST SMA, CAD. 2332/1
 Utilizator desemnat: Primaria Municipiului Slobozia

Tipul Proprietatii: Teren intravilan Curti Constructii
 Numar de inregistrare: AP05 / 05.03.2026



Valoarea de Piata: **65.000 Euro**
331.200 Lei

Cursul de schimb (1 euro = 5,0959 lei)

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

Suprafata teren Lot – 1062,00 m2 CAD.
 2332/1; Carte funciara nr.
 31101 (din documente)

Evaluator autorizat,
 Ciobanu Mircea Cătălin
 Nr legitimatie 19643

Administrator,
 Mihai Dediu

AM Verus SRL



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

Catre: Primaria Municipiului Slobozia

Ref.: Jud. Ialomita, Loc. Slobozia, Șos . Brăilei. FN, Zona TRUST SMA, CAD. 2332/1

Stimate Domn / Stimata Doamna,

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

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

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

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

VALOARE DE PIAȚĂ TEREN
65.000 Euro, respectiv 331.200 Lei
(șaizecișicinci mii Euro)

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

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

Cu stima,
Director tehnic
Mihai Dediu



CERTIFICARE

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

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

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

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

Cu 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 legitimație 19643
 Date de identificare:
 Cod de Inregistrare fiscala RO 36203618
 Registrul Comertului sub nr. J40/8299/2016
 Sediul: Str Varnita, nr. 21, Sector 1, Bucuresti
 Tel: 0745.778.349
 E-mail: office@iverus.ro; mircea.ciobanu@iverus.ro
 Web site: www.iverus.ro

1.2 Identificarea clientului

Client:

Denumire: Primaria Municipiului Slobozia

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

CUI: 4365352

1.3 Identificarea altor utilizatori desemnați

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

1.4 Identificarea proprietății imobiliare subiect al evaluari

Proprietate imobiliara – Teren intravilan Curti Constructii

Adresa imobilului evaluat: Jud. Ialomita, Loc. Slobozia, Șos . Brăilei. FN, Zona TRUST SMA, CAD. 2332/1

1.5 Moneda evaluari

Toate valorile din prezentul raport sunt exprimate în lei și în euro la cursul de schimb valutar BNR din data 04.03.2026, respectiv 5,0959 lei.

1.6 Utilizarea desemnată a evaluării

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

1.7 Tipul și premisa valorii

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

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

1.8 Data evaluării

Data evaluării este 04.03.2026, data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată.

Data redactării raportului este 05.03.2026

1.9 Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Pășii parcurși în documentarea necesară pentru elaborarea evaluării au fost:

- Solicitarea documentelor privind bunul supus evaluării
- Inspectia proprietatii, a fost efectuată în data de 04.03.2026 de către Mircea Ciobanu, ca reprezentant al AM VERUS SRL în prezența reprezentantului clientului/propietarului.

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

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

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

Nu am realizat o analiză structurală a proprietatii, 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/propietar.

- Culegerea și analiza datelor de piață

1.10 Natura și sursa informațiilor pe care să 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 inspectiei.
- 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. Previțiunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil si competenta manageriala. Orice variație de la aceasta ipoteza ar putea avea un impact semnificativ asupra estimarilor de valoare rezultate.
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fara a exclude niciun element și fara a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scadere brusca, în condițiile economice locale. Nu putem și nu garantam că estimările vor fi atinse, inasa acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu, și sunt destinate să țină seama de experiența investitorilor.
- Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifrele prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri.
- Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerate ca fiind în același timp o știință și o artă. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finala a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificati în prezentul raport.
- Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nicio restricție nejustificată, cu excepția cazurilor in care este altfel specificat.
- Chiar daca toate informațiile conținute în acest raport sunt considerat a fi corecte, acestea se pot schimba. Nicio parte a continutului acestui raport nu trebuie să fie interpretată ca o garanție de orice fel.
- Nu s-au făcut verificări in ceea ce priveste probleme legate de buget, de sarcini și monitorizari ale constructiei. În acest domeniu, ne-am bazat, inca o data, pe informațiile furnizate de către proprietar / dezvoltator.
- Evaluatorii nu isi asuma nicio responsabilitate pentru evenimentele ce influenteaza valoarea proprietatii care au avut loc dupa data evaluarii sau data inspectiei si care nu au fost indicate.
- Raportul de evaluare nu poate fi folosit ca probă în instanță fiind o expertiză extrajudiciară.
- Natura pietelor emergente cum este si Romania presupune anumite dificultati in cuantificarea unor valori de piata. Oricum, valorile exprimate in cadrul acestui raport trebuie sa fie considerate ca fiind cea mai buna estimare a proprietatii in cauza. Subliniem ca valoarea recomandata a fost determinata strict prin perspectiva situatiei pietei, la data de referinta a evaluarii, situatie care se poate modifica, într-un interval mai scurt sau mai lung, in functie de dinamica economica, ceea ce ar implica reconsiderarea pozitiei noastre.
- Desigur ca proprietarul respectiv un potential cumparator, pot avea, argumentat, alte opinii si pareri, sustinand oricare alta valoare dintre valorile determinate in prezentul raport sau oricare alta valoare rezultata dintr-un alt proces de evaluare.
- Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de viitor în legatură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate în tranzacție

2. Ipoteze speciale semnificative

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

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

1.12 Utilizarea unui specialist

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

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

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

1. Mediu (E):

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

2. Social (S):

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

3. Guvernare (G):

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.14 Tipul raportului care va fi elaborat

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

1.15 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru utilizarea desemnată menționată în prezentul raport; nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru utilizarea declarată, fie pentru oricare altă utilizare. Raportul de evaluare nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau în declarații, nici publicat sau menționat în alt fel,

fara acordul scris si prealabil al evaluatorului si al clientului acestuia, cu specificatia formei si a contextului in care ar urma sa apara.

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

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

1.16 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 proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica.

- | | |
|---|---|
| ↓ Identificarea proprietatii imobiliare subiect | Ateren= 1062,00 mp, CAD. 2332/1, Carte funciara nr. 31101 |
| ↓ Descrierea juridica | <p><u>Proprietar:</u> Primaria Municipiului Slobozia, persoana juridica.</p> <p>Este supus evaluarii dreptul deplin de proprietate al Primaria Municipiului Slobozia asupra proprietatii descrisa mai sus, conform documentelor puse la dispozitie si anexate prezentului raport de evaluare (vezi Anexa 6)</p> |

Date privind dobândirea dreptului de proprietate:

Dreptul de proprietate a fost dobândit în baza următoarelor documente:

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
4538 / 23/11/2004	
Act nr. 1732 din 2004;	
B1: Intabulare, drept de PROPRIETATE proprietate privată și dezmembrare, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) MUNICIPIUL SLOBOZIA	
OBSERVAȚII: (provenită din conversia CF 4302)	

Date privind intabularea:

Dreptul de proprietate asupra bunului imobil este înscris în Cartea Funciara nr. 31101 a Loc. Slobozia, sub CAD. 2332/1

Sarcini:

Nu sunt.

Date privind documentația cadastrală:

Proprietatea are întocmită documentația cadastrală din care ne-au fost prezentate: Plan de situație și amplasament

2.2 Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

- ✦ Date despre zona, oras

Proprietatea este situată în intravilanul Loc. Slobozia, în apropiere de Dedeman (vezi ANEXA 3).
Acesta zonă este considerată ca fiind una industrială/comercială, în partea de est a localității fiind în cea mai mare parte formată din terenuri intravilane.
În zonă nu există stocuri de terenuri intravilane la vânzare iar evaluatorul a marit aria de piață la nivelul localității.
Zonă din imediată vecinătate a proprietății poate fi caracterizată ca zonă cu trafic intens.
- ✦ Date despre vecinatati

Proprietatea are acces la căile de transport în comun – microbuz.
Artere importante de circulație existente în zonă:
- Șos. Brăilei
Unitățile de învățământ existente în zonă sunt: școli și grădinițe publice și private.
Puncte de interes:
- Magazinul Dedeman
Unitățile medicale existente în zonă sunt: dispensar public, cabinete private și farmacii.
Rețele edilitare existente în zonă:
Rețea de energie electrică: existente
Rețea de apă: existente
Rețea de gaze: existente
Rețea de canalizare: existente
Rețea telefonie fixă și/sau mobilă: în zonă: existente

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

2.3 Informatii despre amplasament

- Suprafata terenului Suprafata de teren aferenta proprietatii este formata din lot in suprafata Ateren= 1062,00 mp, CAD. 2332/1
- Geografia Relieful proprietatii este plat, iar forma este relativ neregulata.
- Accesul la drum public / Front stradal Proprietatea are acces la drum public pe drum asfaltat.
- Utilitati Utilitati de care dispune proprietatea:
 Energie electrica: existente
 Gaze: existente
 Apa: existente
 Canalizare: existente
- Regim economic Folosinta actuala: teren intravilan Cuti Constructii
- Indicatori urbanistici Zona intravilana

III. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

- Utilizarea proprietatii la data inspectiei La data inspectiei terenul era construit.
- Analiza celei mai bune utilizari Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii abordarilor de evaluare.
 Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025 – SEV 102 – Tipuri ale valorii, Anexă, A90, astfel:
 "Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare *valoare* a unui *activ*.
 Conceptul de cea mai bună utilizare se aplică cel mai frecvent

activelor nefinanciare. Cu toate ca multe *active* financiare nu au utilizări alternative, pot exista circumstanțe în care este necesară luarea în considerare a celei mai bune utilizări a *activelor financiare*.

Cea mai bună utilizare *trebuie* să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare *valoare* a *activului*. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, *valoarea* este influențată de *costul* necesar conversiei *activului* la cea mai bună utilizare a sa.

Cea mai bună utilizare a unui *activ* poate fi utilizarea sa curentă/ existentă atunci când *activul* este utilizat optim.

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

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

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

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

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

Așadar, cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

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

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

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

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

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

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

IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

4.1 Piata imobiliara

Ca mediu în care proprietatile se comercializeaza între cumpărători și vânzatori 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

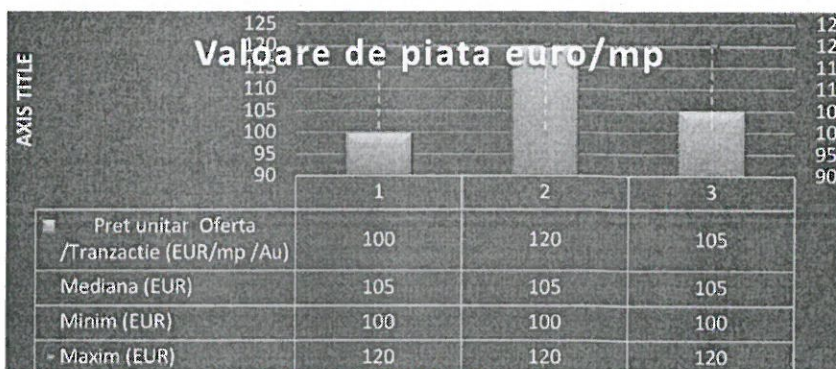
Piata specifica a proprietatii evaluat este cea a terenurilor din Loc. Slobozia.
Analiza productivitatii: Caracteristicile proprietatii care determina abilitati productive sunt: localizare, suprafata teren, deschidere, acces, utilități, indicatori urbanistici etc.

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 - 120 euro/mp diferenta fiind data de localizare / amplasare, dimensiuni, utilitati si imprejurire.



4.5 Analiza echilibrului pietei specifice

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

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

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

În ceea ce privește oferta de terenuri, aceasta rămâne substanțială și vine din partea unor categorii diferite de vânzatori. „Noi terenuri sunt scoase la vânzare chiar și în această perioadă și nu neapărat la prețuri reduse, ci la prețuri care

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

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

V. EVALUAREA

5.1 Evaluarea terenului

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

- Metoda comparației directe
- Tehnica parcelării și dezvoltării
- Metoda alocării
- Metoda 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, redate mai jos. Credibilitatea rezultatelor obținute din aplicarea acestor 5 metode, mai puțin preferate, depinde de profunzimea analizelor, de fundamentarea

ipotezelor și a raționamentului profesional al evaluatorului.

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

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

- parcelarea unui teren viran și amenajarea acestuia ca amplasament, prin dotarea cu infrastructura necesară și apoi vânzarea loturilor amenajate; și
- parcelarea unui teren viran, amenajarea acestuia ca amplasament, construirea locuințelor adecvate și apoi vânzarea proprietăților rezidențiale rezultate (teren plus locuință).

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

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

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

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

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

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

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

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

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,

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

care să justifice ajustările operate asupra prețului de vânzare/oferta al fiecărei proprietati similare comparabile.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustari exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor/ofertelor fata de proprietatea evaluata si să selecteze valoarea finală. Comparabilele care necesita cele mai mici ajustari 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 studiata existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum și din baza de date proprie aferenta departamentelor de evaluare respectiv de tranzacții imobiliare. Grila de piata este prezentata în ANEXA 5.

Din analiza efectuata a rezultat ca cea mai apropiata comparabila de subiect este comparabila C (are cea mai mica ajustare totala bruta).

Aplicand toate cele prezentate mai sus valoarea de piata a terenului estimat prin aceasta metoda este:

Valoare estimata (€)	65.000 €
Valoare estimata (€/mp)	62 €/mp
Valoare estimata (lei)	331.200 lei

5.3 Metoda extractiei

Extractia este o metoda prin care valoarea terenului este extrasa din pretul unei proprietati construite, prin scaderea valorii contributiei constructiilor, estimate prin metoda costului de inlocuire net.

Determinarea valorii prin metoda extractiei reprezinta valoarea terenului extrasa din pretul de vanzare a unei proprietati prin scaderea contributiei constructiilor care este estimata prin costuri.

Nu s-a aplicat

VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1 Prezentarea valorii finale

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

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

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

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

Metoda comparatiilor directe	65.000 Euro
Metoda extractiei	nu s-a aplicat

În 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 și cantitarea informatiilor.

Din punct de vedere al adecvarii abordarea prin piata este cea mai potrivita pentru acest tip de proprietate, intrucat tendintele pe piata specifica este de tranzactionare si nu de inchiriere. Dovada fiind si numarul mai mare al informatiilor privind oferte de tranzacții de locuinte comparativ cu cele privind inchirieri.. Precizia unei evaluari este apreciata de încrederea în 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:

65.000 Euro

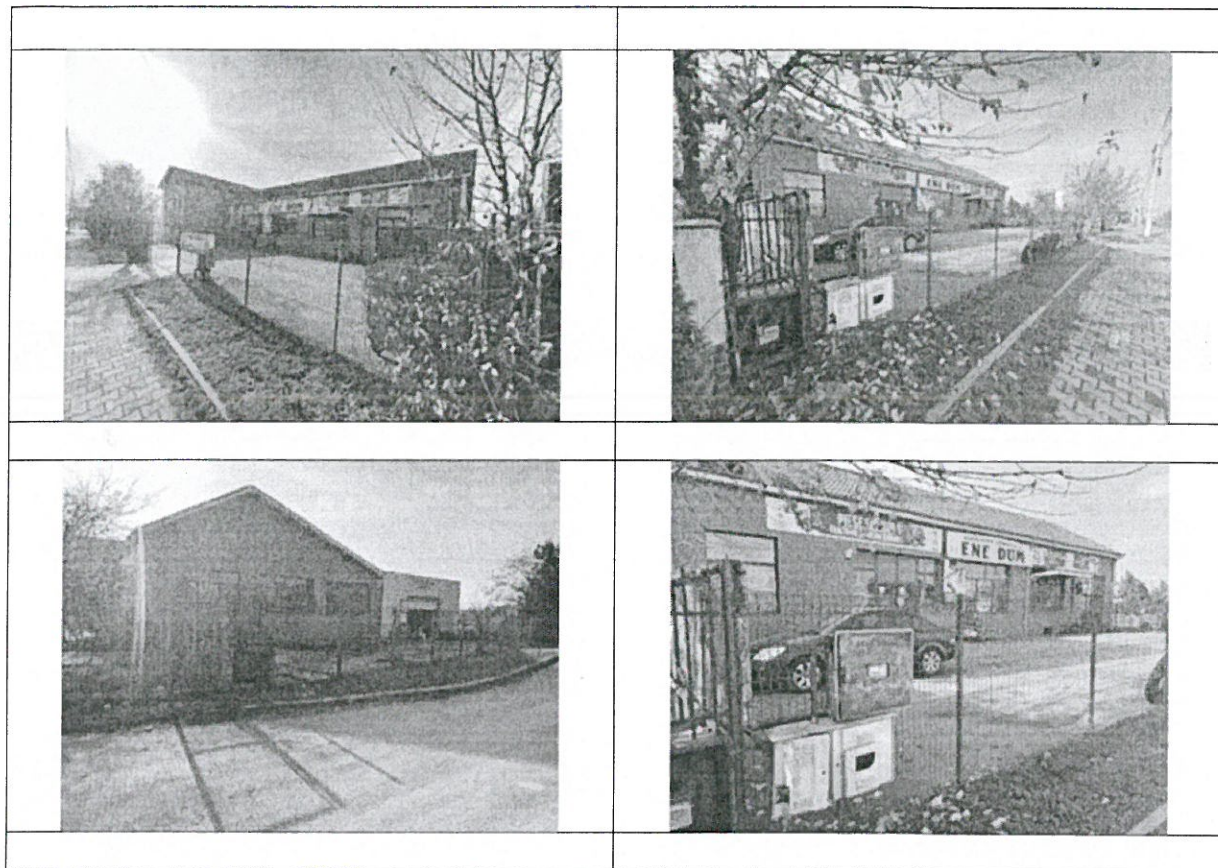
Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

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

Evaluator autorizat,
Ciobanu Mircea Cătălin
Nr legitimație 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)	Minimum (EUR)	Maximum (EUR)
A	Nume/Telefon: 0730.136.842	Slobozia, Str. Viiilor	20,00	Intravilan CC	117.800	1.178,00	100	105	100	120
B	Nume/Telefon: 0733.828643	Slobozia, Cartierul Tineretului	30,00	Intravilan CC	60.000	500,00	120	105	100	120
C	Nume/Telefon: 0726.748.724	Slobozia, Str. Closca	32,00	Intravilan CC	122.115	1.163,00	105	105	100	120

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>
<https://www.romimo.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-de-vanzare/d002hr25fn77412ggh75070e940355.html>
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-str-closca-slobozia-IDjGbb9.html?reason=extended_search_extended_distance

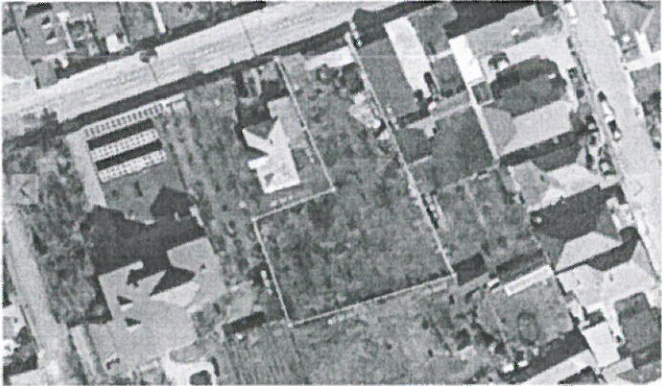
ANEXA 4- COMPARABILE UTILIZATE

COMPARABILE TEREN SLOBOZIA

COMPARABILA A

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

< [Inapoi](#) [Pagina principala](#) / [Imobiliare](#) / [Terenuri](#) / [Terenuri - Ialomita](#) / [Terenuri - Slobozia](#)



PRIVAT

Gabi
Pe OLX din Iulie 2013
Activ pe 24 februarie 2026


[Trimite mesaj](#)

[Suna vanzatorul](#)

Mai multe anunturi ale acestui vanzator >

LOCALITATE

Slobozia
Ialomita




[Vezi locatia pe harta](#)

DREPTURILE CONSUMATORILOR

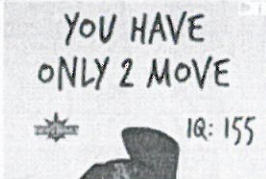
Achizitiile de la vanzatori privati nu sunt protejate de legea privind drepturile consumatorilor.

Publicitate



Intra in lumea clasicele rare - Ince acum sa licitezi pentru masina ta de Route 66 Auctions [Deschideți >](#)

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

PUBLIC DATE

[Asigurare pentru casa ta](#) [Partener Allianz](#)

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 Vizualizari: 942 [Raportează](#)

COMPARABILA B

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

romimo.ro Contul meu Agenții imobiliare + Adaugă anunț

Caută anunțuri... 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 hartă](#) 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

0733828843

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			Explicații ajustari
			A	B	C	
Suprafata (mp):	1062		1.178	500	1.163	
Pret oferta/vanzare €/mp			100	120	105	
Tip tranzactie			Oferta	Oferta	Oferta	
Ajustari	% Abs		-5% -5	-5% -6	-5% -5	Au fost aplicate ajustari negative de 5% comparabilelor A, B si C pentru ca acesta este intervalul de negociere pentru acest tip de proprietate.
Pret ajustat €			95	114	100	
<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	114	100	
Condiții de finanțare	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	114	100	
Condiții de vanzare	Transfer intre persoane identificate	Independent	Independent	Independent	Independent	
Ajustari	% Abs		-20% -19	-20% -23	-20% -20	Au fost aplicate ajustari negative de 20% comparabilelor A, B si C deoarece proprietatea subiect reprezinta un transfer intre doua parti identificate, aflate in cunostinta de cauza si hotarate.
Pret ajustat €			76	91	80	
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 €			76	91	80	
Condiții de piata	actuale	actuale	actuale	actuale	actuale	
Ajustari	% Abs		0% 0	0% 0	0% 0	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au aceleasi conditii de piata
Pret ajustat €			76	91	80	
<i>Ajustari specifice proprietatii</i>						
Localizare (Cartier/Zona):	Slobozia-Dedeman	Slobozia, Str. Vilor	Slobozia, Cartierul Tineretului	Slobozia, Str. Closca		
Ajustari	% Abs		-20% -15	-20% -8	-20% -16	Au fost aplicate ajustari negative de 20% comparabilelor A, B si C pentru ca sunt amplasate intr-o locatie recunoscuta de piata ca fiind superioara locatiei proprietatii de evaluat acesta fiind la periferia orașului in vecinatatea zonei industriale
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
Destinație/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):	1062	1.178	500	1.163		
Ajustari	% Abs		0% 0	-10% -9	0% 0	Au fost aplicate ajustari pozitive de 10% comparabilei B pentru ca are suprafata mai mica recunoscuta de piata ca fiind oferite la preturi de euro/mp mai mari decat loturile cu suprafete similare cu cea a proprietatii de evaluat
Front stradal:	27	20	30	32		
Raport laturi	1,46	2,95	0,56	1,14		
Ajustari	% Abs		-3% -2	-3% -3	-3% -2	Au fost aplicate ajustari negative de 3 % comparabilelor A, B si C deoarece au forme regulate fata de proprietatea subiect care are forma neregulata
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 €			59	61	62	
Ajustare totală netă €			-36	-53	-38	
Ajustare totală netă (%)			-38%	-46%	-38%	
Ajustare totală brută €			36	53	38	
Ajustare totală brută (%)			38,40%	46,40%	38,29%	
Numar ajustari			3	4	3	
Valoare estimata (€)		65.000 €				
Valoare estimata (€/mp)		62 €/mp				
Valoare estimata (lei)		231.200 lei				
* cea mai mica ajustare totala brută 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	https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-de-ptr-casa/anunt/teren-de-vanzare/d0i02hg25fh77f412gdh75070e9d0355.html	https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-str-closca-slobozia-IDiGbl9.html?reason=extended_search_extended_distance
Preț de oferta/vanzare €		117.800	60.000	122.115
Preț de oferta/vanzare €/mp		100	120	105
Suprafata teren mp		1.178	500	1.163
Localizare (Cartier/Zona):	Slobozia-Dedeman	Slobozia, Str. Viilor	Slobozia, Cartierul Tineretului	Slobozia, Str. Closca
Acces	Strada asfaltata	Strada asfaltata	Strada asfaltata	Strada asfaltata
Destinatie/Utilizare:	Curti Constructii	Curti Constructii	Curti Constructii	Curti Constructii
Suprafata (mp):	1062	1.178	500	1.163
Front stradal:	27	20,00	30,00	32,00
Raport laturi	1,46	2,95	0,56	1,14
Constructii pe teren	Da	NU	Nu	NU
Alte elemente (autorizatie, amenajari)	Da	Nu	Nu	Nu

ANEXA 6 - DOCUMENTE




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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 31101 Slobozia

Nr. cartea	40412
Zona	06
Luna	04
Anul	2025
Cod verificare 100349249289	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:4302

Adresa: Jud. Ialomita, UAT Slobozia, Loc. Slobozia, Sos BRAILEI, zona TRUST SMA

Nr. Crt	Nr. cadastral / topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 2332/I	1.062	Construcția C1 inscriși in CF 31101-C1; in CFH suprafata este 1061,70 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
4538 / 23/11/2004	
Act nr. 1732 din 2004;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE proprietate privata si dezmembrare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL SLOBOZIA OBSERVATI: (provenita din conversia CF 4302)
	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
4538 / 23/11/2004	
Act nr. 1732 din 2004;	
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE 1) SC ENEDUM COM SRL SLOBOZIA OBSERVATI: (provenita din conversia CF 4302)
	A1

Carte Funciară Nr. 31101 Comuna/Oraș/Municipiu: Slobozia

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 2332/1	1.062	in CFH suprafata este 1061,70 mp

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Imra. plan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.062	-	-	-	in CFH suprafata este 1061,70 mp

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 D.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 aneț. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

08/04/2025, 08:42

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, procedurizate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 2 din 2

Sursa pentru informare de la adresa www.ancpi.ro

Formatul versiune 3.1

FISA CORPULUI DE PROPRIETATE
Soseaua Brailei-zona Trup S.M.A.
TRUP1

Judetul Ialomita
 Teritoriul administrativ, Slobozia
 Cod SIRUTA 92667
 Cod intravilan/extravilan

Sectione plan/nomenclatura, L-35-127-A
 Nr. sector cadastral
 Nr. cadastral al bunului imobil 1332/A
 Nr. carte funciara

SCHITA CORPULUI DE PROPRIETATE



A. DATE REFERITOARE LA TEREN						
Nr. Parcela	Categorie de folosinta	Cod grupa destinatie	Suprafata din constructii (mp)	Clasa de constructii	Zona in cadrul localitatii	Mentiiuni
1.	Cc	TDI	1061.70	5.	periferica	7.
TOTAL			1061.70			-teren concesionat
B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCII						
Nr. corp cladire/constructii	Denumire	Suprafata construita la sol (mp)	Cod grupa destinatie	Mentiiuni		
1.	Spatii prestari servicii (5 camere, 4 grup sanitare)	388	CIE	-B.C.A. sigla		
TOTAL		388				

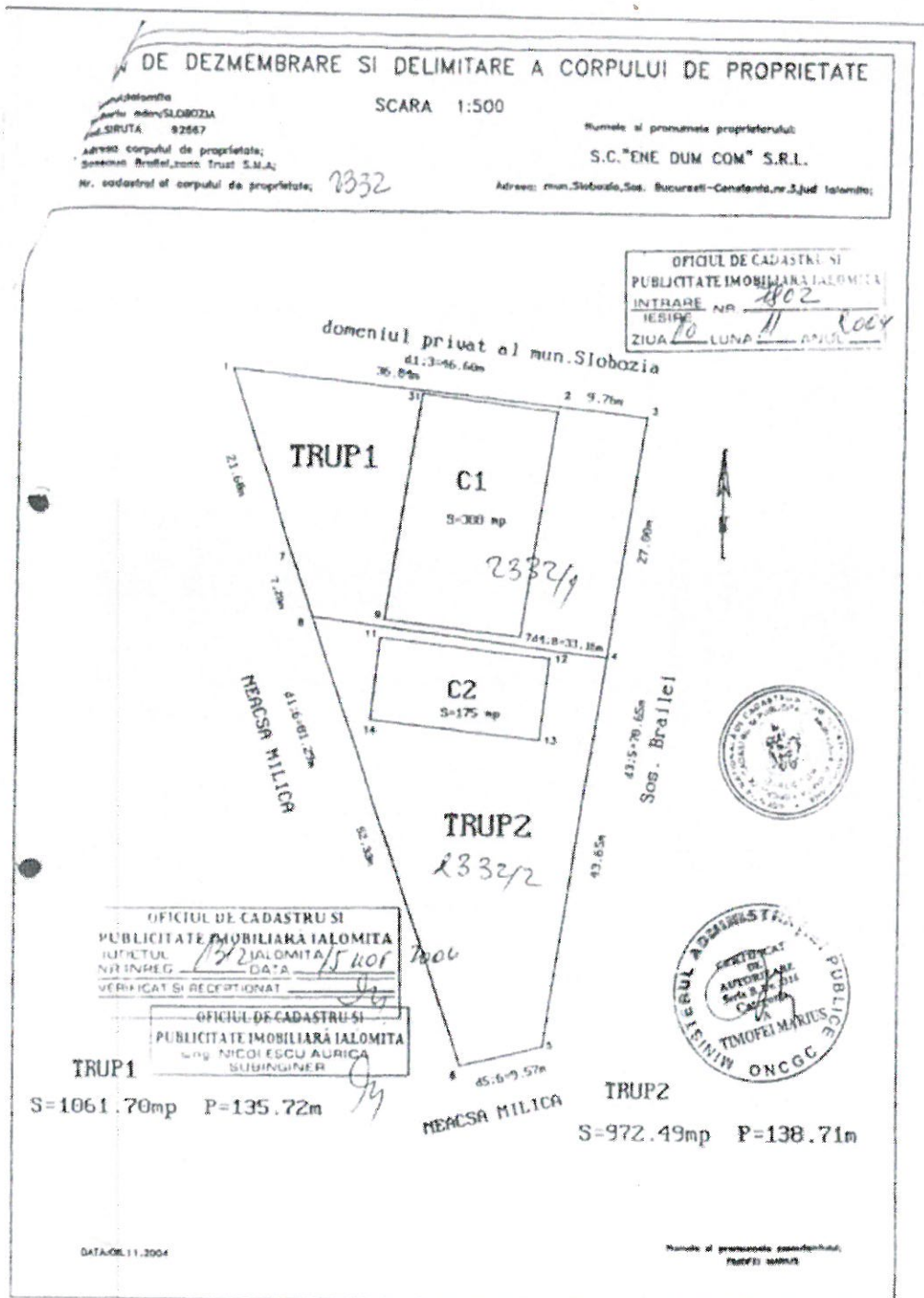
DATE REFERITOARE LA PROPRIETAR						
Nr. crt	Nume/Denumire proprietar	Denumirea proprietarii	Tipul actului de proprietate, nr si data inregistrarii/eliberarii	Cod grupa Proprietate	Suprafata din act (ha sau mp) teren Constr	Mentiiuni
1	SC "ENEDUM COM" SRL	Sos Bucuresti-Constanta, Jud Ialomita	167/27.06.2004, autorizatie de construire 2004	6 DAT	2490	II

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA IALOMITA
 Nr. 1332/A
 Data 11/2004

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA IALOMITA
 Nr. 1332/A
 Data 11/2004

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA IALOMITA
 Nr. 1332/A
 Data 11/2004

Data 08.11.2004.





**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 1.062 mp, situat în Municipiul Slobozia, Șoseaua Brăilei, zona Trust SMA, înscris în Cartea Funciară nr. 31101 cu Nr. Cadastral 2332/1, către S.C. ENEDUM COM S.R.L

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

- Referatul de aprobare al domnului Primar Potor Dănuț-Alexandru;
- Cererea S.C. ENEDUM COM S.R.L., înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 47365/09.04.2025, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 44327/17.03.2026, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, Șoseaua Brăilei, zona Trust SMA, înscris în Cartea Funciară nr. 31101 cu Nr. Cadastral 2332/1;
- Raportul de specialitate al Compartimentului Patrimoniu, Concesiuni Cadastru și Fond Funciar, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 44672/18.03.2026;
- Proiectul de hotărâre promovat de către dl. Primar.

Comisia a constatat următoarele:

Proiectul de hotărâre are la bază art. 1650, alin. (1), art. 1652, 1657, 1660, 1666, alin. (1), 1672, 1673, 1676, 1719, 1730 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare, ale HCL Slobozia nr. 147/28.04.2022 prin care se aprobă Regulamentul privind vânzarea bunurilor 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. 735 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 1.062 mp, situat în Municipiul Slobozia, Șoseaua Brăilei, zona Trust SMA, înscris în Cartea Funciară nr. 31101 cu Nr. Cadastral 2332/1, către S.C. ENEDUM COM S.R.L

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

- Referatul de aprobare al domnului Primar Potor Dănuț-Alexandru;
- Cererea S.C. ENEDUM COM S.R.L., înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 47365/09.04.2025, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 44327/17.03.2026, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, Șoseaua Brăilei, zona Trust SMA, înscris în Cartea Funciară nr. 31101 cu Nr. Cadastral 2332/1;
- Raportul de specialitate al Compartimentului Patrimoniu, Concesiuni Cadastru și Fond Funciar, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 44672/18.03.2026;
- Proiectul de hotărâre promovat de către dl. Primar.

Comisia a constatat următoarele:

Proiectul de hotărâre are la bază art. 1650, alin. (1), art. 1652, 1657, 1660, 1666, alin. (1), 1672, 1673, 1676, 1719, 1730 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare, ale HCL Slobozia nr. 147/28.04.2022 prin care se aprobă Regulamentul privind vânzarea bunurilor 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. 735 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