



ROMÂNIA
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. 77612/28.07.2026

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului
în suprafață de 977 mp, situat în Municipiul Slobozia, Strada Sudului nr. 16, lot 3,
înscris în Cartea Funciară nr. 36061 cu Nr. Cadastral 36061,
către S.C. CUBIX COMERCIAL S.R.L.**

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

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al domnului Primar Potor Dănuț-Alexandru;
- Cererea S.C. CUBIX COMERCIAL S.R.L., înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 106641/18.11.2025, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 76264/22.07.2026, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, str. Sudului, nr. 16, lot 3, înscris în Cartea Funciară nr. 36061 cu Nr. Cadastral 36061;
- Raportul de specialitate al Compartimentului Patrimoniu, Concesiuni Cadastru și Fond Funciar, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 76599/23.07.2026;
- Referatul Direcției Finanțe Publice Locale, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 77111/27.07.2026;
- 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 977 mp, situat în Municipiul Slobozia, Strada Sudului, nr. 16, lot 3, înscris în Cartea Funciară nr. 36061 cu Nr. Cadastral 36061, cu o valoare de 615.100 lei, la care se adaugă TVA.

Art. 2. – (1) Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 977 mp, situat în Municipiul Slobozia, Strada Sudului, nr. 16, lot 3, înscris în Cartea Funciară nr. 36061 cu Nr. Cadastral 36061. În prezent, asupra terenului este constituit un drept de concesiune conform contractului nr. 2253/11.03.2008.

(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. CUBIX COMERCIAL S.R.L. pe terenul situat în Municipiul Slobozia, Strada Sudului, nr. 16, lot 3, înscris în Cartea Funciară nr. 36061 cu Nr. Cadastral 36061, este de 615.100 lei.

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

(3) Suma de 77.924,70 lei se constituie în avans și a fost achitată conform Ordinului de plata din data 10.03.2008 emis de BRD reprezentând contravaloarea lucrărilor de utilități și va fi dedus din suma de 615.100 rezultând 537.175,30 lei.

Art. 4. – S.C. CUBIX COMERCIAL 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 Finanțe Publice Locale și Compartimentului Patrimoniu, Concesiuni Cadastru și Fond Funciar, în vederea aducerii la îndeplinire.



Nr. 77611/28.07.2026

REFERAT DE APROBARE

al proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului în suprafață de 977 mp, situat în Municipiul Slobozia, Strada Sudului nr. 16, lot 3, înscris în Cartea Funciară nr. 36061 cu Nr. Cadastral 36061, către S.C. CUBIX COMERCIAL 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. CUBIX COMERCIAL S.R.L. și înregistrată cu nr. 106641/18.11.2025, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 76264/22.07.2026, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, str. Sudului, nr. 16, lot 3, înscris în Cartea Funciară nr. 36061 cu Nr. Cadastral 36061 și a Raportului de specialitate al Compartimentului Patrimoniu, Concesiuni Cadastru și Fond Funciar, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 76599/23.07.2026.

Terenul face parte din domeniul privat al municipiului Slobozia, conform Anexei la HCL nr. 104/2011, poziția nr. 1121, se află în intravilanul localității și nu a fost revendicat. La acest moment asupra terenului în suprafață de 977 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 615.100 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.

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

Directia Finante Publice Locale

77.111/27.07.2026

Referat

la proiectul de hotarare privind vanzarea unui teren concesionat si
compensarea sumei achitate in avans de SC Cubix Comercial SRL (fosta
La Fochiu Com SRL)

Avand in vedere solicitarea Cubix Comercial SRL cu nr.
106641/2025 de cumparare a terenului concesionat, va facem cunoscute
urmatoarele:

In calitate de concesionar, Cubix Comercial SRL (fosta La Fochiu
Com SRL), conform art. X alin. (3) din contractul de concesiune
nr.2253/11.03.2008, poate opta pentru cumpararea terenului, caz in care
va achita contravaloarea acestuia diminuata cu valoarea lucrarilor de
infrastructura platita anticipat;

Din evidentele noastre fiscale, conform documentelor justificative
existente, se constata ca societatea a achitat anticipat suma de 77.924,70
lei cu OP 755/20.03.2008. Aceasta suma reprezinta un avans ce urmeaza
sa fie luat in considerare la stabilirea obligatiei finale de plata.

Fata de cele prezentate, apreciem ca sunt indeplinite conditiile
pentru adoptarea proiectului de hotarare privind vanzarea terenului catre
societate, cu deducerea din pretul de vanzare a sumei achitate anticipat.

Director executiv,
Virginia Adam



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.76599/23.07.2026

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 **CUBIX COMERCIAL SRL** din municipiul Slobozia și înregistrată cu nr. 106641/2025.

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 **CUBIX COMERCIAL SRL** din municipiul Slobozia, propunem adoptarea unei hotărâri individuale a Consiliului Local prin care să se aprobe vânzarea terenului situat în Slobozia, str. Sudului, nr. 16, lot 3, județul Ialomița, cu suprafața de **977 mp, nr. cadastral 36061**, pentru suma de **615.100 lei**. Precizăm ca terenul propus spre vânzare către face parte din domeniul privat al municipiului Slobozia conform Anexa la HCL 104/2011, poziția nr.1121.

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

Întrucât solicitanta a platit suma de 77.924,70 lei conform Ordinului de plata din data 10.03.2008 emis de BRD reprezentând contravaloarea lucrărilor de utilități, rămâne ca preț pentru teren, suma de **537.175,30 lei (615.100-77.924,70)**.

Solicitantă prin adresa nr. 76264/22.07.2026 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 **CUBIX COMERCIAL SRL** este beneficiara contractului de concesiune nr. 2253/11.03.2008, pentru care plătește o redevență de 25.740 lei/ pe anul 2026.

Apreciem ca solicitarea subscrisei **CUBIX COMERCIAL 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

Roșu 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

CUBIX COMERCIAL SRL

NR. 76.264/22.07.2026

NR. IESIRE 4/21.07.2026

Cerere

ca tre : Primăria Mun Slobozia
COMPARTIMENT PATRIMONIU

Subscritul Cubix Comercial
ap 20, cod. fiscal nr. în Reg. Com.
reprezentat de Ilie Radu Marius
în calitate de administrator, în urma adresei
dvs nr. 75848 /20.07.2026, vă comunicăm
că suntem de acord cu prețul propus,
respectiv 615.100 lei fără TVA. Menționăm
că vom achita prețul integral.
De asemenea, vă menționăm că din
prețul total al terenului se va deduce
suma de 77924,70 lei, reprezentând
valoarea lucrărilor de infrastructură achitate
în 2008, conform contractelor de concesiune.
(79,80 lei/m² x 976,50 m²)
Optăm, pentru taxarea inversă a TVA-ului
eficient.

ILIE RADU MARIUS





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. 75848/20.07.2026

Către,
SC CUBIX COMERCIAL SRL
municipiul Slobozia, județul Ialomița

În urma solicitării dumneavoastră prin adresa nr. 106641/2025, privind cumpărarea terenului în suprafață de 976,50 mp situat în str. Sudului, județul Ialomița care face obiectul contractului de concesiune nr. 2850/19.01.2015, vă informăm că în urma raportului de evaluare prețul este de 615.100 lei, preț la care se adaugă TVA.

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

PRIMAR,
ADMINISTRATOR PUBLIC
Mocioniu Adrian



Șef Serviciul Disciplina în Construcții și Evidență Patrimonială
Roșu Mirela

Întocmit,
Cons. Bărboselu Mariana



25-106641-DFB Primaria Slobozia 18.11.2025

Către,

Primarul Municipiului Slobozia

PERSOANE JURIDICE

CERERE

pentru cumpărare teren concesionat

Subsemnata(a) Cubix Comercial SRI reprezentată prin Ilie Radu Marius, cu sediul în localitatea Slobozia, CL județul Ialomița, solicit cumpărarea terenului în suprafață de 976,50 mp, situat în Municipiul Slobozia, strada Sos Sudului, nr. 16, lot. 3, zona Pepiniera, județul Ialomița.

MODALITATEA DE SOLUȚIONARE A CERERII:

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

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

DURATA ESTIMATĂ PENTRU COMPLETAREA CERERII:

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

DOCUMENTELE NECESARE ÎN VEDEREA SOLUȚIONĂRII CERERII:

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

Data

18.11.2025

Semnătură

Tel: (

Adresa mail: i

EXPRIMAREA LIBERĂ A CONSIMȚĂMÂNTULUI
PRIVIND PRELUCRAREA DATELOR CU CARACTER PERSONAL

Subsemnatul (a) Ilic Radu Marius, cu domiciliul în județul Ialomița, municipiul/orașul/comuna Slobozia, satul/sectorul _____, strada _____, nr. _____, ip. _____, identificat cu B.I./C.I. seria SZ, nr. _____),

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

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

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

Data,

18.11.2025

(Sunt de acord cu prelucrarea datelor cu caracter personal)

**JUDEȚUL IALOMIȚA
MUNICIPIUL SLOBOZIA**

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. 2850/19 IANUARIE 2015

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. **MUNICIPIUL SLOBOZIA** - prin reprezentantul său legal Stoica Alexandru – 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. „CUBIX COMERCIAL” S.R.L.**, cu sediul în municipiul Slobozia, b-dul Unirii, bloc U7, scara A, etaj 4, ap. 20, județul Ialomița, înregistrată la ORC Ialomița sub nr. J21/135/09.02.1993, CUI 3533504, reprezentată prin GEORGESCU BOGDAN-MARCEL, având funcția de asociat unic și administrator, în calitate de **CONCESIONAR**, pe de altă parte,

La sediul Concedentului, în temeiul H.C.L. nr. 17/27.01. 2011 privind aprobarea Regulamentului de concesiune a bunurilor proprietate privată a municipiului Slobozia, art. 41 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și Act constitutiv actualizat nr. 1358/04.07.2014, 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 976,50 mp., din domeniul privat al municipiului Slobozia, zona „Pepinieră”, lot 3, șos. Sudului, nr. 16, județul Ialomița, având următoarele vecinătăți:

- la Nord: teren domeniul public al mun. Slobozia – șoseaua Sudului;
- la Sud : teren domeniul public al mun. Slobozia – strada Molidului;
- la Est : teren domeniul public al mun. Slobozia – strada Pinului;
- la Vest : teren domeniul public al mun. Slobozia - alee pietonală;

în conformitate cu obiectivele concedentului.

(2) Obiectivul Concedentului este suprafața teren concesionat, în vederea construirii unor spații comerciale, servicii comerciale și alte dotări urbane.

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

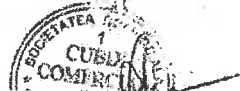
a) **“Bunuri de Retur”** care înseamnă terenul împreună cu toate utilitățile edilitare aduse în zonă și investițiile realizate în conformitate cu autorizația de construire;

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 04 iulie 2014 până la 01 martie 2057.

(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 14979,51 lei, plătită anual, ceea ce reprezintă prețul de 15,34 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 face prin conturile:

- contul Concedentului nr. RO89TREZ39121A300530XXXX, deschis la Trezoreria municipiului Slobozia sau la casierie;

(2) Plata se va efectua în două tranșe egale, până la data de 31 martie și respectiv 30 septembrie a anului în curs. Executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la calcularea de majorări de întârziere, conform dispozițiilor legale în vigoare. Majorările aferente vor fi calculate conform dispozițiilor legale în vigoare la data efectuării plății.

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 eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunurilor proprietate publică ce fac obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

(2) Concesionarul este obligat să 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, cu respectarea prevederilor H.C.L. nr. 17/2011.

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevența.

(5) La încetarea contractului de concesiune prin atingerea termenului, 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.

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) După realizarea integrală a investiției, concesionarul poate opta pentru cumpărarea terenului, caz în care concesionarul va achita contravaloarea terenului diminuată cu valoarea lucrărilor de infrastructură (79,80 lei/mp.), sumă care a fost plătită anticipat de către S.C. „LA FOCHIU COM” S.R.L. conform Contract de concesiune nr. 2253/11.03.2008.

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

XI. LITIGIU

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. DEFINIȚII

Art. 13. - (1) Prin caz fortuit se înțelege acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

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

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

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

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

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

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

(8) Prezentul contract de concesiune încetează contractul nr. 2253/11.03.2008 încheiat cu S.C. „LA FOCHIU COM” S.R.L.

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

**CONCEDENT,
PRIMAR**

Alexandru Stoica

**CONCESIONAR,
S.C. „CUBIX COMERCIAL” S.R.L.**

Georgescu Bogdan-Marcel

Sef Serviciu Juridic,
jr. Emilian Barbu

Director Impozite și Taxe,
ec. Virginia Adam

Întocmit,
cons. Lidia Grecu



ROMÂNIA

JUDEȚUL IALOMIȚA

MUNICIPIUL SLOBOZIA

PRIMAR

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 5266 din 17 FEBRUARIE 2009

Urmare cererii adresate de SC „LA FOCHIU COM” SRL, cu sediul în județul Ialomița, municipiul Slobozia, strada Unirii, bloc U 7, scara A, ap.20, înregistrată la nr. 1458 / 16.01.2009.

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

AUTORIZEAZĂ

EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE / ~~DESFÎNȚARE~~ — pentru:
CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL ȘI DE SERVICII;

Pe imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Ialomița, municipiul Slobozia, ~~zona~~
șoseaua Sudului, nr.16.

Carte funciară/Fișa bunului imobil sau nr. Cadastral : zona Pepinieră, lot 3.

În valoare de 740.915,90 lei.

În baza proiectului pentru autorizarea lucrărilor de construire (P.A.C.)/~~desfîntare~~
(PAD)nr. 41A / 2008 elaborat de SC DARPROMED SRL, cu sediul în București, strada
Artemis, nr.10, bloc J 5, scara A, ap.6, respectiv de Bogdan Cristian Mihai – arhitect /
~~conducător arhitect~~ cu drept de semnătură, în conformitate cu prevederile Legii 184 / 2001
privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată.

În următoarele condiții :

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

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR SE FAC
URMĂTOARELE PRECIZĂRI:

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

Nerespectarea întocmai a documentației - vizată spre neschimbare (inclusiv a avizelor și acordurilor obținute) - constituie contravenție - în temeiul legii 50/1991 cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. 2/10

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

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

D. TITULARUL AUTORIZAȚIEI ESTE OBLIGAT:

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

L.S.

PRIMAR

Ing. Ionașcu Gabi

SECRETAR

Cons.jr.Simona Dumitrache

ARHITECT ȘEF,

Ing. Marian George Corneliu

Întocmit,

Ing. Cornelia Violeta

Taxa pentru autorizare, în valoare de 7.409,16 lei a fost achitată conform chitanței nr. 166 din 26.02-2009.

Prezenta autorizație a fost transmisă solicitantului direct/prin poștă la data de, însoțită de un exemplar din documentația tehnică împreună cu acordurile și avizele obținute, vizate spre neschimbare.

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

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/~~DESFIINȚARE~~**

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

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

PRIMAR,
L.S.
Ing. Ionașcu Gabi

SECRETAR,
Cons.jr.Simona Dumitrache

ARHITECT ȘEF,
Ing. Marian George Corneliu

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

ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMIȚA
MUNICIPIUL SLOBOZIA
Nr. 112238 din 19.11.2024

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 14748 din 13 DECEMBRIE 2024

Ca urmare a cererii adresate de S.C. CUBIX COMERCIAL S.R.L., cu sediul în județul Ialomița, municipiul Slobozia, bulevardul Unirii, bl. U7, sc. A, et. 4, ap. 20, înregistrată cu nr. 112238 din 19.11.2024,

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

SE AUTORIZEAZĂ

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

CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL ȘI DE SERVICII - REST DE EXECUTAT

Pe imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Ialomița, municipiul Slobozia, ZONA PEPINIERĂ, ȘOSEAUA SUDULUI, NR. 16, LOT 3 sau identificat prin Cartea Funciară nr. 36061 și număr cadastral 36061, în suprafață de 977,00 mp,

lucrări în valoare de 463.071,00 lei,

În baza proiectului pentru autorizarea lucrărilor de construire (P.A.C.) nr. 41A/2008 din 2008, elaborat de S.C. DARPROMED S.R.L., cu sediul în București, strada Artemis, nr. 10, bl. J5, sc. A, ap. 6, respectiv de **Bogdan Cristian-Mihai**, arhitect/conducător arhitect cu drept de semnătură, înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. 1535, în conformitate cu prevederile Legii nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată, aflat în evidența Filialei Teritoriale București a Ordinului Arhitecților din România.

În următoarele condiții:

Pentru lucrări de construire rămase de executat în raport cu Procesul Verbal de stadiu fizic întocmit de arh. Bogdan Cristian-Mihai, documentația tehnică, avizele/acordurile/studiile care au stat la baza emiterii Autorizației de Construire nr. 8266 din 17 februarie 2009, vizată spre neschimbare emisă pe numele S.C. "LA FOCHIU COM" S.R.L.

"Verificarea calității lucrărilor executate pentru realizarea construcțiilor și a intervențiilor la construcțiile existente, pentru care se emit (...) autorizații de construire sau de desfășurare, 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 executanților."

Format A3

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 toată durata executării lucrărilor;

5. în cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadramente 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, ramase în urma executării lucrărilor de construcții.

8. să destăinșeze 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** înaintea 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 completă 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 12 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 12 luni/zile de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

PRIMAR,
Potor Dănuț-Alexandru

L.S.

SECRETAR GENERAL,
jr. Tudoran Valentin

ARHITECT ȘEF,
arh. Niculae Ioana-Iulia

Intocmit,
Grosu Iuliana

Taxa pentru autorizare, în valoare de **4.631,00 lei** a fost achitată conform chitanței nr. 8613 din **19.11.2024**.

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/DESFĂȘNARE**

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/desfășurare.

PRIMAR,

L.S.

SECRETAR GENERAL,

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, temeiurile 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.

Se vor respecta prevederile art. 17, alin. 7 din Ordonanța de Urgență nr. 92 din 19 august 2021 privind regimul deșeurilor, conform căreia: „Titularii pe numele cărora au fost emise autorizații de construire și/sau desființare potrivit prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, au obligația să gestioneze deșeurile din construcții și desființări, astfel încât să atingă un nivel de pregătire pentru reutilizare, reciclare și alte operațiuni de valorificare materială, inclusiv operațiuni de rambursare care utilizează deșeuri pentru a înlocui alte materiale, de minimum 70% din masa deșeurilor nepericuloase provenite din activități de construcție și desființări, cu excepția materialelor geologice naturale definite la categoria 17 05 04 din anexa la Decizia Comisiei din 18 decembrie 2014 de modificare a Deciziei 2000/532/CE de stabilire a unei liste de deșeuri în temeiul Directivei 2008/98/CE a Parlamentului European și a Consiliului.”

Totodată, conform prevederilor art. 17, alin. 4 din Ordonanța de Urgență nr. 92 din 19 august 2021 privind regimul deșeurilor: „Titularul autorizației de construire/desființare emise de către autoritatea administrației publice locale, centrale sau de către instituțiile abilitate să autorizeze lucrările de construcții cu caracter special are obligația de a avea un plan de gestionare a deșeurilor din activități de construcție și/sau desființare, după caz, prin care se instalează sisteme de sortare pentru deșeurile provenite din activități de construcție și desființare, cel puțin pentru lemn, materiale minerale - beton, cărămidă, gresie și ceramică, piatră, metal, sticlă, plastic și gips pentru reciclarea/reutilizarea lor pe amplasament, în măsura în care este fezabil din punct de vedere economic, nu afectează mediul înconjurător și siguranța în construcții, precum și de a lua măsuri de promovare a demolărilor selective pentru a permite eliminarea și manipularea în condiții de siguranță a substanțelor periculoase pentru a facilita reutilizarea și reciclarea de înaltă calitate prin eliminarea materialelor nevalorificabile.”

Se vor lua măsurile necesare ca deșeurile generate să fie gestionate conform prevederilor Ordonanței nr. 92/2021, privind gestionarea deșeurilor. Ordonanței nr. 2/2021 privind depozitarea deșeurilor, toate categoriile de deșeuri generate vor fi colectate selectiv, stocate în spații special amenajate și valorificate/eliminate prin societăți autorizate; deșeurile periculoase se vor îndepărta de pe amplasamente și vor fi predate societăților autorizate pentru valorificare/eliminare, pe bază de contract.

+++++

ROMANIA

JUDEȚUL IALOMIȚA
MUNICIPIUL SLOBOZIA
Nr. 37083 din 06.03.2025

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 14492 din 12 MARTIE 2025

Urmare a cererii adresate de **CUBIX COMERCIAL S.R.L.** cu sediul în județul Ialomița, municipiul Slobozia, B-dul Matei Basarab, nr.33, bl.110, sc.A, et.4, ap.18, înregistrată cu nr. 37083 din 06.03.2025, 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:
CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL ȘI DE SERVICII -
MODIFICARE DE TEMĂ

Prin modificarea de temă se propune modificarea regimului de înălțime din parter și etaj, în regim parter, precum și modificarea compartimentărilor după cum urmează: pereții dintre axele 1-2/B-C, 2-3/B-C, 4-5/B-C, 5-6/B-C, 6-7/B-C, 4-5/A-B se desființează și se propune o nouă compartimentare. Se renunță la scara din axele 6-7/C, precum și la scara din axele 4-5/B-C. Peretele ax 2/A-B se desființează, peretele ax B/2-3 se propune, se mărește ușa din ax C/1-2, se renunță la rampa pentru persoane cu dizabilități. Se propune ușa din ax C/3-4. Procentul spațiilor verzi rămâne cel aprobat prin autorizația de construire inițială.

Pe imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Ialomița, municipiul Slobozia, ȘOSEAUA SUDULUI, nr.16, Lot 3 Pepinieră, sau identificat prin nr.cadastral 36061 și carte funciară nr.36061 - ÎN SUPRAFAȚA DE 977 mp

lucrări în valoare 4915,90 lei,

În baza Documentației tehnice -- D.T. pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C. + D.T.O.E.) nr. 41A din 2008, elaborată de DARPROMED S.R.L., cu sediul în municipiul București, sector 3, strada Alcea Ion Agârbiceanu, nr.3-11 B, respectiv de Bogdan Cristian Mihai arhitect/conducător arhitect cu drept de semnătură, înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. 1535, 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 497.00 mp și desfășurată va fi de 497,00 mp, iar suprafața utilă va fi de 438,2 mp

În următoarele condiții:

Trasarea construcției și recepția acesteia se va executa **obligatoriu** în prezența investitorului, a constructorului, a proiectantului, a dirigintei 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 toată durata executării lucrărilor;
5. în cazul în care, pe parcursul executării lucrărilor, se descoperă vestigii arheologice (fragmente de ziduri, ancadrame 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 completă 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 12 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 12 luni/zile de la data emiterii, interval de timp în care trebuie începute lucrările de execuție autorizate.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

Jr. Tudoran Valentin

L.S.

ARHITECT ȘEF,

Arh. Nișulae Ioana

Întocmit,

Ing. Drăghici Mirela

06.03.2025
Taxa pentru autorizare în valoare de **SCUTIT** a fost achitată conform chitanței nr. din 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 PRELUNGEȘTE VALABILITATEA
AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFÎNȚARE**

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/desfîntare.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

L.S.

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității.....

Achitat taxa de.....lei conform chitanței nr.....din.....2025

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, temeiurile 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.

ROMÂNIA

JUDEȚUL IALOMIȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SLOBOZIA

PRIMAR

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 12168 din 18 Ianuarie 2008

Urmare cererii adresate de S.C. LA FOCAR COM. cu domiciliul în județul Ialomița, municipiul Slobozia, strada Unirii, nr. ..., bl. ..., sc. ..., et. ..., ap. ..., înregistrată la nr. 1464 / 15.01.2008.

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

CERTIFICĂ:

Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Ialomița municipiul Slobozia, zona Pepinieră.

sau identificat prin: Plan Urbanistic Zonal, aprobat prin H.C.L. 65 / 31.03.2005.

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

1. REGIMUL JURIDIC

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

2. REGIMUL ECONOMIC

- teren: - destinația actuală: zonă instituțiilor și serviciilor;
- folosința actuală: zonă instituțiilor și serviciilor;
- obiectiv: - se află în zona A de impozitare.

3. REGIMUL TEHNIC

- **teren** :- scurgerea apelor pluviale se face către stradă; panta terenului în interiorul lotului va coborâ spre stradă sub un unghi de minim 2%; supraînălțarea terenului în interiorul lotului poate fi de maxim 20 cm., față de cota finită a drumului și se va face numai cu pământ rezultat din fundațiile construcțiilor; se va asigura, în mod obligatoriu pentru fiecare incintă, un acces carosabil de minim 3,50 m lățime, dintr-o cale de circulație publică care să permită intrarea mijloacelor de intervenție în caz de incendiu; se vor asigura parcaje obligatoriu în interiorul parcelelor;

- **obiectiv** :- amplasarea construcției se va face având în vedere prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Slobozia și al Planului Urbanistic Zonal Pepinieră;

- **regimul de aliniere** va fi de minim 3,00 m față de limita terenului dinspre stradă, 5,00 m față de limita laterală de vest, 3,00 m față de limita laterală de est și 3,00 m. față de limita din spatele lotului; clădirile se vor retrage de limitele laterale ale parcelei cu o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3 m; clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii la cornișă dar nu mai puțin de 5 m; cota pardoselii parterului va fi ridicată cu minim 0,50 m., cel puțin, peste cota finită a trotuarului străzilor adiacente;

- **aspectul exterior al clădirilor**: se va urmări ca, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, clădirile noi să nu deprecieze valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii; se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădirii; se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice; anexele vizibile din circulațiile publice se vor amortiza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;

- **parcela minimă construibilă** va fi de minim 300 mp., cu front minim de 12 m. lățime;

- **acoperirea construcției** se va realiza cu șarpantă peste toată clădirea și/sau parțial terasă; pe acoperiș se admit maxim 4 ferestre tip tabacheră și/sau maxim o lucarnă; nu se admite acoperiș sub formă conică; numărul maxim admis de ape ale acoperișului este de 6; unghiul șarpantei va fi maxim 45 grade; se permite construirea unei mansarde parțiale sau totale; intrările trebuie făcute în planul fațadei sau retrase din planul fațadei cu maxim 1,50 m.; ele pot fi acoperite cu o copertină ieșită în afară maxim 1,20 m; învelitoarea se va executa din țiglă sau înlocuitori de țiglă de culoare grenă;

- **regim de înălțime** : P+1E; sunt admise următoarele utilizări: comerț cu amănuntul, servicii comerciale de interes general, alimentație publică, loisir urban;

sunt interzise următoarele activități: comerț și depozitare en-gros, activități care depozitarea unor cantități însemnate de materiale toxice sau inflamabile, depozitare de materiale re folosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, activități care utilizează pentru depozitare terenul vizibil de circulațiile publice sau din instituțiile publice, orice alte activități care sunt surse de risc tehnologic sau generează în mod curent poluare sau trafic greu;

- **construcția** va fi racordată la toate tipurile de rețele tehnico-edilitare existente în zonă și va avea prevăzută posibilitatea de racordare la viitoare rețele tehnico-edilitate; toate cheltuielile ocazionate de racorduri la rețelele tehnico-edilitate, intră exclusiv în sarcina beneficiarului;

- se vor asigura parcaje în funcție de aria construită/desfășurată și spații verzi de minim 5 % din suprafața parcelei;

- **gardul spre stradă** va avea partea inferioară opacă până la înălțimea de maxim 0,60 (pentru protejarea trotuarelor de pământul adus din precipitații) și o parte transparentă până la înălțimea totală maximă de 2,20 m.; gardurile între proprietari pot fi opace, vor avea înălțimea de maxim de 2,20 m. și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejurii; împrejuririle pot fi dublate cu gard viu; P.O.T. = 70 % și C.U.T. = 1,4;

- **documentația pentru emiterea autorizației de construire** va fi întocmită și semnată de către un proiectant autorizat, în conformitate cu prevederile Legii 50/1991 modificată și actualizată și va cuprinde piese scrise și piese desenate conform cu normele metodologice de aplicare ale acesteia.

- **spațiul** se va amplasa cu respectarea prevederilor Codului Civil și va fi executată în conformitate cu prevederile Legii 10/1995 și cu autorizația de construire eliberată de autoritatea locală;

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: construire spațiu comercial – servicii nr. 3 – participare la licitație.

4. CEREREA DE ADMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFINȚARE VA FI ÎNȘOTITĂ DE URMĂTOARELE DOCUMENTE:

a) Titlul asupra imobilului (copie legalizată);

b) Proiectul de autorizare a executării lucrărilor de construcții;

☒ P.A.C.

☐ P.A.D.

☐ P.O.E.

c) Fișele tehnice necesare emiterii Acordului Unic;

d) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructură:

☐ alimentare cu apă

☐ canalizare

☐ alimentare cu energie electrică

☐ alimentare cu energie termică

☐ gaze naturale

☐ telefonizare

☐ salubritate

☐ transport urban

☐ altele

c2. Avize și acorduri privind:

- ☐ prevenirea și stingerea incendiilor
☒ protecția mediului

- ☐ apărarea civilă
☐ sănătatea populației

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

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

_____	_____
_____	_____
_____	_____

d2. Alte avize/acorduri:

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

_____	_____
_____	_____
_____	_____

d3. Studii de specialitate:

_____	_____
_____	_____
_____	_____

e) Documentele de plată ale următoarelor taxe:

_____	_____
_____	_____
_____	_____

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

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,

Ing. Gabi Ionașcu

L.S.



SECRETAR,

Cons. Jr. Simona Dumitrache

ARHITECT ȘEF,

Ing. Marian George Corneliu

Achitat taxa de: 10,00 lei, conform chitanței nr. 286422 din 29.01 2008.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data
de 29.01 2008.

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

**SE PRELUNGESTE VALABILITATEA
CERTIFICATULUI DE URBANISM**

de la data de _____ 200__ până la data de _____ 200__

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul
urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

Ing. Gabi Ionașcu

SECRETAR,

Cons. Jr. Simona Dumitrache

L.S.

ARHITECT ȘEF,

Ing. Marian George Corneliu

Data prelungirii valabilității: _____ 200__

Achitat taxa de: _____ lei, conform chitanței nr. _____ din
_____ 2008.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct / prin poștă la data
de _____ 2008.

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

APROB: ADMITEREA / RESPINGERE

INVESTITOR: S.C. CUBIX COMERCIAL S.R.L. (cu sediul în județul Ialomița, municipiul Slobozia, bulevardul Unirii, bloc U7, scara A, etaj 4, ap.20) – Bogdan GEORGESCU și Marius ILIE

PROCES - VERBAL DE RECEPȚIE

la terminarea lucrărilor
Nr. 7 din 05.05.2025
794 05.05.2025

privind execuția lucrărilor de construcții aferente investiției

CONSTRUIRE CENTRU COMERCIAL ȘI DE SERVICII

Având categoria de importanță "C"

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

- adresa administrativă: șoseaua Sudului, nr. 16, mun. Slobozia, jud. Ialomița
- număr cadastral/număr topografic: 36061
- număr carte funciară: 36061

2. Lucrările au fost executate în baza Autorizației de construire:

- Autorizației de Construire nr. 8266 din 17 februarie.2009;
- Autorizației de Construire nr. 14748 din 13. decembrie.2024 (rest de executat);
- Autorizației de Construire nr. 14792 din 12. martie.2025 – modificare de temă, eliberată

de Primăria municipiului Slobozia (construcția are regim de înălțime P, Sc=Sd = 497 m², Sutil=436,9 m²).

la data de 12.03.2025, cu valabilitate până la data: 12.03.2026 (12 luni)

3. Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea de la data: 05.05.2025, până la data de 05.05.2025: fiind formată din:

1. Președinte (nume și prenume): **doamna GHEORGHE ALINA**

Membri (nume și prenume, autoritatea publică care i-a desemnat):

2. **doamna ARON VIRGINIA** – membru – UAT Slobozia

3. **ing. GHERMAN FLORIN** – membru specialist

4. **doamna ing. STROE FLORENTINA** - reprezentant I.S.C. Ialomița

5. **domnul SPĂTĂRELU CRISTIAN**

4. Au mai fost prezenți (nume și prenume, calitatea, semnătura):

1. executant: - **S.C. GRIFON CONSTRUCT S.R.L.** – **ing. STĂNESCU IOAN**

2. proiectant: **arh. POGAR OVIDIU**

5. Secretariatul a fost asigurat de

diriginte de șantier autorizat în domeniul/domeniile: **Ing. CILIBEANU CRISTIAN** - secretar, autorizație nr. 00021205 din 10.12.2010

6. Constatările comisiei de recepție la terminarea lucrărilor:

6.1. Capacități fizice realizate:

A fost realizată o construcție cu funcțiunea de comerț, cu regim de înălțime P, suprafață construită de 497 m², suprafața desfășurată de 436,9 m², cu respectarea dispozițiilor proiectului nr. 41.A.2008.

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, reproiectări, refaceri de lucrări și altele:

Nu este cazul

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

525370,00 lei (fără TVA) 625190,30 lei (inclusiv TVA)

6.6. Perioada de garanție: -

6.7. Alte constatări, inclusiv ca urmare a solicitărilor suplimentare ale comisiei (nu s-a putut examina nemişcat 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:

EXAMINAREA VIZUALA A OBIECTIVULUI DE INVESTITIE EDIFICAT SI A STUDIERII DOCUMENTELOR CUPRINSE IN CARTEA TEHNICA

9. Comisia de recepție recomandă luarea următoarelor măsuri:

EXECUTAREA SI ADMITEREA RECEPTIEI LA TERMINAREA LUCRARILOR SI URMARIREA IN TIMP A CONSTRUCTIEI

10. Prezentul proces - verbal, conținând 2 file și 0 anexe numerotate, cu un total de...2(doua) file, a fost încheiat astăzi5.05.2025, în 7 (șapte). exemplare.

11. Alte mențiuni

Comisia de recepție	(semnătura)
1. Președinte: doamna GHEORGHE ALINA	
Membri:	
2. doamna ARON VIRGINIA – membru – UAT Slobozia	
3. ing. STROE FLORENTINA– membru specialist	
4. ing. GHERMAN FLORIN – membru specialist	
5. domnul SPĂTĂRELU CRISTIAN - membru	
Secretari Comisie de recepție	
ing. CILIBEANU CRISTIAN - diriginte de santier	
Alți participanți:	
Proiectant: arh. POGAR OVIDIU	
Executant: S.C. GRIFON CONSTRUCT S.R.L. – ing. STĂNESCU	
IOAN ROMANIA - M.D.R.T. - I.S.C.	
GILIBEANU CRISTIAN	

DIRIGINTE DE SANTIER

AUT. NR. 00021205

DOMENII/SUBDOMENII

2.2; 6; 8.2





100196671346

Încheiere Nr. 150605 / 05-11-2025

ANCP

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

Dosarul nr. 150605 / 05-11-2025

INCHEIERE Nr. 150605

Registrator: MARIAN IONUT AXINTE

Asistent: VIOREL NICOLAE TURTURICA

Asupra cererii introduse de SC CUBIX COMERCIAL SRL privind Actualizarea informatii tehnice in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.14792/12-03-2025 emis de PRIMARIA SLOBOZIA;
- Act Administrativ nr.3823673/27-10-2025 emis de OFICIUL NATIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI;
- Act Administrativ nr.7/05-05-2025 emis de PRIMARIA SLOBOZIA;
- Act Administrativ nr.14748/13-12-2024 emis de PRIMARIA SLOBOZIA;
- Act Administrativ nr.2025-96330/20-10-2025 emis de PRIMARIA SLOBOZIA;
- Act Administrativ nr.92978/08-10-2025 emis de PRIMARIA SLOBOZIA;

tariful achitat in suma de 1135 lei, cu documentul de plata:

- Ordin de plata cont OCPI nr.25110419421752/04-11-2025 in suma de 1135 pentru serviciul avand codul 261

Vazand referatul asistentului registrator

si prev. art. 14 alin. 7 din Legea nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, art. 215 din Ordinul nr. 600/2023 al Directorului General al ANCP,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 36061-C1, inscris in cartea funciara 36061-C1 UAT Slobozia avand proprietarii: CUBIX COMERCIAL SRL in cota de 1/1 de sub B.1;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE construire in rangul incheierii nr.13096/2014 mod dobandire construire in cota de 1/1 asupra A1.1 in favoarea SC CUBIX COMERCIAL SRL, sub B.4 din cartea funciara 36061-C1 UAT Slobozia;
- Se noteaza din oficiu indreptarea erorii materiale strecurata in prezenta carte funciara si in incheierea nr. 13096/2014, in sensul ca, dreptul de proprietate asupra constructiei C1 trebuia intabulat pe stadiu fizic de executie, constructia nefiind finalizata asupra A1.1 sub B.3 din cartea funciara 36061-C1 UAT Slobozia;

Prezenta se va comunica partilor:

SC CUBIX COMERCIAL SRL

PETRESCU EUGEN CONSTANTIN

ILIE RADU MARIUS

CUBIX COMERCIAL SRL

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

Data solutiunii,

13-11-2025

Registrator,

MARIAN IONUT AXINTE

Asistent Registrator,

VIOREL NICOLAE TURTURICA

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

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



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

ANCP

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 36061 Slobozia

Nr. cerere 150605
Ziua 05
Luna 11
Anul 2025

Cod verificare
100196671346



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Ialomita, UAT Slobozia, Loc. Slobozia, Sos SUDULUI, Nr. 16, Lot 3 Pepiniera

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	36061	977	Construcția C1 înscrisă în CF 36061-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
13096 / 03/03/2014 Act Administrativ nr. 12123, din 27/03/2012 emis de PRIMARIA SLOBOZIA (act administrativ nr. 22583/11-03-2008 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; act administrativ nr. 8266/17-02-2009 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; act administrativ nr. 1037/09-03-2011 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; act administrativ nr. 65/31-03-2005 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; act administrativ nr. 122/30-06-2005 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; act administrativ nr. 19307/27-05-2009 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; act administrativ nr. 12168/18-01-2008 emis de PRIMARIA SLOBOZIA;);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE privata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) UAT SLOBOZIA	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
13096 / 03/03/2014 Act Administrativ nr. 12123, din 27/03/2012 emis de PRIMARIA SLOBOZIA (act administrativ nr. 22583/11-03-2008 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; act administrativ nr. 8266/17-02-2009 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; act administrativ nr. 1037/09-03-2011 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; act administrativ nr. 65/31-03-2005 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; act administrativ nr. 122/30-06-2005 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; act administrativ nr. 19307/27-05-2009 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; act administrativ nr. 12168/18-01-2008 emis de PRIMARIA SLOBOZIA;);		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE 1) CUBIX COMERCIAL SRL	A1

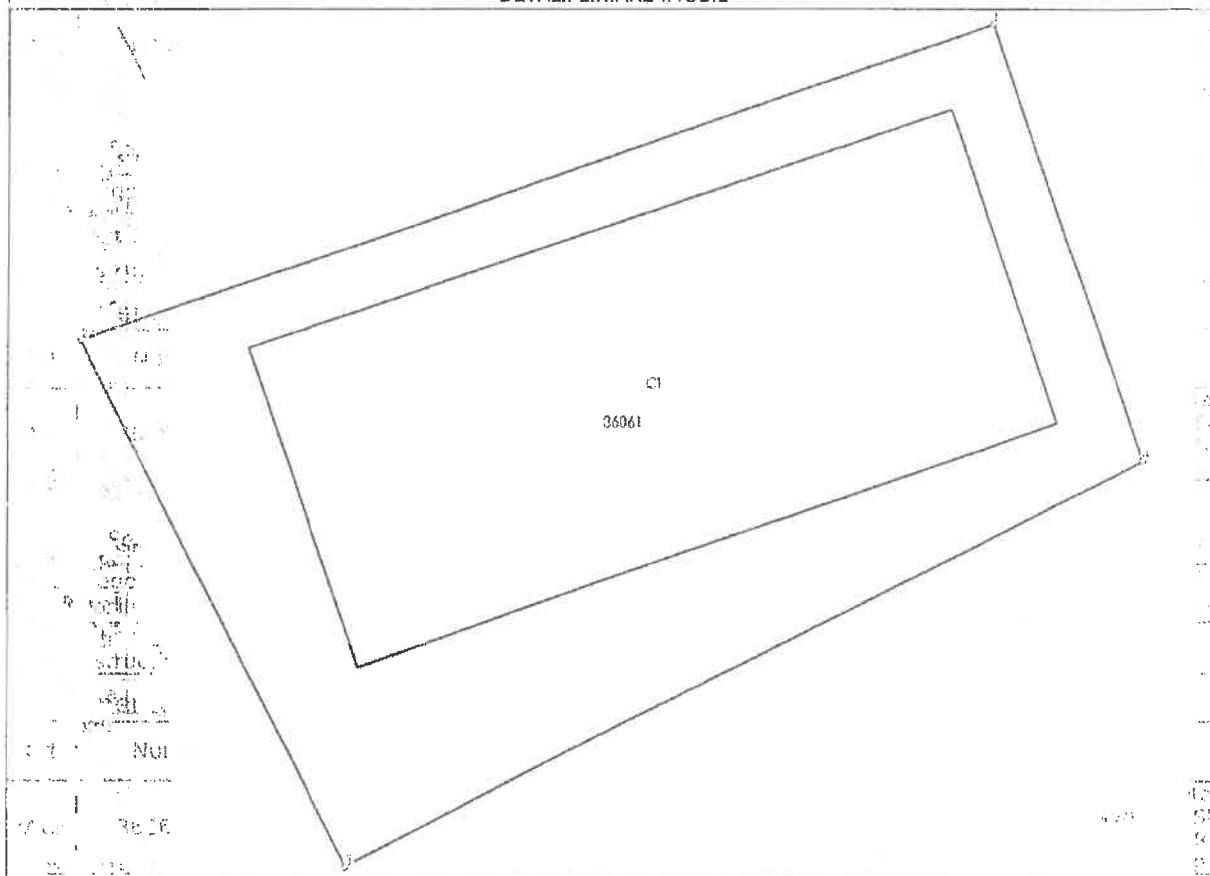
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
36061	977	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	977	Zona Pepiniera	Lot 3	-	

Date referitoare la construcții

Crt.	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
TA1.1	36061-C1	construcții administrative și social culturale	497,4	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol: 497,4 mp; S. construită desfășurată: 497 mp; CENTRU COMERCIAL DE SERVICII, AN 2025, PARTEA 2. Sconstruită=497mp; Sdesfășurată=497mp

* Această construcție este înscrisă într-o carte funciară proprie

Lungime segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	43.197
2	3	26.281

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
3	4	40.114
4	1	20.83

** 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.

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

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

S-a achitat tariful de 1135 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.25110419421752/04-11-2025 în suma de 1135, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261.

Data soluționării,
12-11-2025

Data eliberării,
__/__/__

Asistent Registrator,
VIOREL NICOLAE TURTURICA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

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



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

ANCP
AUTORITATEA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 36061-C1 Slobozia

Nr. cerere 150605
Ziua 05
Luna 11
Anul 2025

Cod verificare

100196671346



A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	36061-C1	Jud. Ialomița, UAT Slobozia, Loc. Slobozia, Sos SUDULUI, Nr. 16, Lot 3 Pepiniera	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:497.4 mp; S. construita desfasurata:497 mp; CENTRU COMERCIAL SI DE SERVICII, AN 2025, PARTER, Sconstruita=497mp; Sdesfasurata=497mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
150605 / 05/11/2025		
Act Administrativ nr. 92978, din 08/10/2025 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 14792, din 12/03/2025 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 2025-96330, din 20/10/2025 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 3823673, din 27/10/2025 emis de OFICIUL NATIONAL AL REGISTRULUI COMERTULUI; Act Administrativ nr. 14748, din 13/12/2024 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 7, din 05/05/2025 emis de PRIMARIA SLOBOZIA;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE construire în rangul încheierii nr. 13096/2014, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) SC CUBIX COMERCIAL SRL	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1	36061-C1	construcții administrative și social culturale	497,4	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol:497.4 mp; S. construita desfasurata:497 mp; CENTRU COMERCIAL SI DE SERVICII, AN 2025, PARTER, Sconstruita=497mp; Sdesfasurata=497mp

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

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

S-a achitat tariful de 1135 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.25110419421752/04-11-2025 în suma de 1135, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261.

Data soluționării,
12-11-2025

Asistent Registrator,
VIOREL NICOLAE TURTURICA

Referent,

Data eliberării,

___/___/___

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

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



**CERTIFICAT DE ATESTARE FISCALA PENTRU PERSOANE JURIDICE PRIVIND IMPOZITELE SI TAXELE
LOCALE SI ALTE VENITURI ALE BUGETULUI LOCAL *)**

Ca urmare a cererii DI/D-nei Ilie Radu Marius ,nr...96290 din data de 20.10.2025 legitimata prin CI seria numarul CUI 3533504, avand calitatea de actionar unic/asociat/administrator/imputernicit/mandatar 1) / executor 1) / lichidator 1) si a verificarilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autoritatilor adminstratiei publice locale la nr. de rol nominal unic 10118694 se atesta urmatoarele:

Denumire CUBIX COMERCIAL SRL , CUI 3533504, cu sediul BD. UNIRII BL. U7 SC. A ET. 4 AP. 20, SLOBOZIA Jud IALOMITA 2) , contribuabilul figureaza in evidentele fiscale cu urmatoarele bunuri: 3)

tip	
CLADIRE	SOS. SUDULUI NR. 16 val. inv.: 334000.00 lei Soseaua Sudului, nr 16
CLADIRE	STR. SUDULUI NR. 16 val. inv.: 20000.00 lei Acoperire terasa - Sudului, 16
CONCESIONARE LEI	(2850/19.01.2015) (01.03.2008/01.03.2057) SOS. SUDULUI NR. 16 BL. lot 3
MIJLOC TRANSPORT	DACIA (motor: U164808 sasiu: UU1DBG005NU083881)
TEREN INTRAVILAN IN FOLOSINTA	Categorii: Terenuri cu constructii, Suprafata: 976.50 mp; SOS. SUDULUI

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

Nr.	Denumirea creantei bugetare	Curent	Ramasita	Majorari/ dobanzi	Penalitati intarziere	Total
1						

TOTAL :

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

Prezentul certificat s-a eliberat pentru 5) O.C.P.I.

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

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

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

Alte mentiuni ale organului fiscal :

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

Director executiv,
Ec. Virginia Adam
prenume, nume si stampila

Mura Raducanu

Digitally signed by Mura
Raducanu
Date: 2025.10.20 09:21:02
+03'00'

Intocmit azi la data 20.10.2025
SECELEANU MARIUS
functie, prenume si nume

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

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.

1) Executorii fiscali ai altor organe fiscale, executorii judecătorești/bancari, lichidatori, notari.

2) Figurează în evidențele fiscale cu următoarele bunuri.... proprietate-folosință din data...../alta situații

3) In cazul în care informațiile nu au loc în această secțiune, organul fiscal local poate elibera o anexă la certificatul de atestare fiscală, făcând mențiune asupra acestui aspect. Anexa la certificatul de atestare fiscală va avea anket și va purta semnăturile și stampila organului fiscal local. Anexa este valabilă doar însoțită de certificat.

*) Certificatul de atestare fiscală se poate elibera și în format electronic



ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMITA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI
SLOBOZIA



HOTĂRÂRE

privind aprobarea inventarului domeniului privat al municipiului Slobozia

Consiliul Local al municipiului Slobozia, județul Ialomița, întrunit în ședința ordinară din 28 iulie 2011,

Având în vedere:

- Expunerea de motive a dlui Primar;
- Referatul Direcției economice – Compartiment Patrimoniu, înregistrat la Primăria municipiului Slobozia sub nr. 29433/20.07.2011;
- Raportul de avizare ale Comisiei de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Consiliului Local al municipiului Slobozia,

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – Se aprobă inventarul domeniului privat al municipiului Slobozia, conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre

Art. 2 – Prezenta hotărâre va fi adusă la cunoștința cetățenilor prin afișare la sediul Primăriei municipiului Slobozia și pe site-ul www.sloboziail.ro.

Art. 3 – Prezenta dispoziție va fi comunicată prin grija secretarului municipiului Slobozia, Compartimentului Patrimoniu, în vederea ducerii la îndeplinire.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Stoica Alexandru



Contrasemnează

SECRETAR,

Costea Agripina-Gabriela

Nr. 104

din 28 iulie 2011

Nr. Crt.	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Valoare de inventar [lei]
		Nord: teren domeniul privat al municipiului - garaj Sud: teren domeniul privat al municipiului - garaj Est: teren domeniul privat al municipiului; Vest: teren domeniul public - alee acces garaje. Suprafață = 24 mp	
1119	teren	Amplasament: zonă „Pepinieră”, lot 47, str. Ulmului, nr. 7 (locuință) Vecinătăți: Nord: teren domeniul privat al municipiului Slobozia - lot 46; Sud: teren domeniul privat al municipiului Slobozia - lot 48 - concesionar Est: teren domeniul public - alee pietonală; Vest: teren domeniul public - strada Ulmului; Suprafață = 450 mp	23040.00
1120	teren	Amplasament: zonă „Pepinieră”, lot 64, str. Pinului, nr. 8 (locuință) Vecinătăți: Nord: teren domeniul privat al municipiului Slobozia - lot 65 Sud: teren domeniul privat al municipiului Slobozia - lot 63 Est: teren domeniul public - strada Pinului; Vest: teren domeniul public - alee pietonală; Suprafață = 450 mp	23040.00
1121	teren	Amplasament: zonă „Pepinieră”, lot 3, șos. Sudului, nr. 16 (spații comerciale) Vecinătăți: Nord: teren domeniul public - șoseaua Sudului; Sud: teren domeniul public - strada Molidului; Est: teren domeniul public - strada Pinului; Vest: teren domeniul public - alee pietonală; Suprafață = 976.50 mp	49996.80
1122	teren	Amplasament: zonă „Pepinieră”, lot 45, str. Ulmului, nr. 3 (locuință) Vecinătăți: Nord: teren domeniul public - strada Molidului; Sud: teren domeniul privat al municipiului Slobozia - lot 46; Est: teren domeniul public - alee pietonală; Vest: teren domeniul public - strada Ulmului; Suprafață = 450 mp	23040.00
1123	teren	Amplasament: Piața Agroalimentară (extindere spațiu comercial) Vecinătăți: Nord: teren domeniul public - drum carosabil de acces în zonă ansamblului PECO; Sud: teren domeniul privat al municipiului Slobozia - platformă betonată; Est: teren domeniul privat al municipiului Slobozia - spațiu verde; Vest: teren domeniul public - trotuarul pietonal adiacent Trezoreriei Slobozia. Suprafață = 171 mp	27000.90
1124	teren	Amplasament: str. Ialomiței, lot 4 (garaj) Vecinătăți: Nord: teren domeniul privat al mun. Slobozia - zonă verde - bloc B1/39; Sud : teren domeniul public - alee acces garaje; Est: teren domeniul privat al mun. Slobozia - lot 5 Vest : teren domeniul privat al mun. Slobozia - lot 3 Suprafață = 22 mp	1689.60
1125	teren	Amplasament: b-dul Matei Basarab (stație refugiu călători și spațiu comercial) Vecinătăți: Nord: teren domeniul public - b-dul Matei Basarab; Sud: Mănăstirea „SFÎNȚII VOIEVOZI”; Est: teren domeniul privat al municipiului Slobozia; Vest: teren domeniul public - alee acces. Suprafață = 85 mp	13421.50
1126	teren	Amplasament: strada Decebal, bloc S1 (extindere și modernizare spațiu comercial) Vecinătăți: Nord: teren domeniul public - trotuar adiacent străzii Decebal; Sud: teren domeniul privat al municipiului Slobozia - platformă betonată și parțial domeniul public - parcare auto; Est: teren domeniul public - trotuarul pietonal adiacent Aleei Băii; Vest: teren domeniul privat al municipiului Slobozia Suprafață = 32 mp	5052.80
1127	teren	Amplasament: Aleea Tipografiei, zonă bloc G5 (garaj) Vecinătăți: Nord: teren domeniul privat al municipiului - garaj Sud: teren domeniul privat al municipiului - garaj Est: teren domeniul privat al municipiului; Vest: teren domeniul public - alee acces garaje. Suprafață = 23.34 mp	1792.51
1128	teren	Amplasament: zonă Pepinieră, lot 36, str. Ulmului, nr. 6 (locuință) Vecinătăți:	23040.00

Nr. Crt.	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Valoare de inventar lei
		E – De 752 V – De 762 Suprafață = 6.68 ha	
1420	Teren neproductiv	Amplasament: Nr 771 Vecinătăți: N – Cc 773/1 S – Cc 792 E – De 770/1 V – A 772/1 Suprafață = 4.00 ha	5.100,00
1421	Teren neproductiv	Amplasament: A 340 Vecinătăți: N – Prival 339 S – DF 344 E – Cd 341 V – Prival 339 Suprafață = 7.00 ha	9.000,00
1422	Teren neproductiv	Amplasament: Nm 875/5 Vecinătăți: N – De 874 S – teren domeniul privat E – teren domeniul privat V – De 875/2 Suprafață: 3 ha	3.900,00
1423	Teren	Amplasament: Strada Cuza Vodă nr.12A Vecinătăți: N – Strada Cuza Vodă S – domeniul public al municipiului Slobozia - alee acces E – domeniul privat al municipiului Slobozia V – domeniul privat al municipiului Slobozia Suprafață: 208 mp	32.800,00
1424	Suprafete aferente terase blocuri L1, L2, L3, L4, L5	Amplasament: B-dul. Matei Basarab, nr. 49 și nr.51 Vecinătăți: N – blocurile L1, L2, L3, L4, L5 S – B-dul. Matei Basarab E – Strada Colanilor V – alee acces Suprafață = 777 mp	122.700,00
1425	Suprafete aferente terase blocuri T, U și magazin „Ialomița”	Amplasament: B-dul. Matei Basarab, nr. 53, nr.57 și nr.59 N – Magazin „Ialomița”, bloc T, bloc U S – B-dul. Matei Basarab E – alee acces V – parcare auto Suprafață = 1353 mp	213.600,00
1426	Teren	Amplasament: Strada Vânători, bloc D1, sc.A Vecinătăți: N – domeniu public al municipiului Slobozia S – bl. D1 E – bl. D1 V – domeniu public al municipiului Slobozia (trotuar adiacent bloc D1) Suprafață = 26.20 mp	1.342,00

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Stoica Alexandru



Contrasemnează
SECRETAR,
Costea Agripina-Gabriela

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară : Teren intravilan Curti-Constructii

Adresa	Jud. Ialomita, Loc. Slobozia, Șos. Sudului nr. 16, Lot 3, Pepiniera, N.C. 36061
Proprietar	Primaria Municipiului Slobozia
Client	Primaria Municipiului Slobozia; CUBIX COMERCIAL SRL
Utilizator	Primaria Municipiului Slobozia; CUBIX COMERCIAL SRL
Membru corporativ ANEVAR	AM VERUS SRL, AUT 0687
Nr. raport	AP09 / 29.05.2026



Mai 2026

Cuprins

Proprietate imobiliară : Teren intravilan Curti-Constructii	1
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 guvernare (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 proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	13
2.2 Date despre zona, oraș, vecinătăți și amplasare	14
2.3 Informații despre amplasament	15
III. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	15
IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	17
4.1 Piața imobiliară	17
4.2 Piața specifică	17
4.3 Analiza și previziunea cererii	17
4.4 Analiza și previziunea ofertei	17
4.5 Analiza echilibrului pieței specifice	18
V. EVALUAREA	19
5.1 Metodologia de evaluare	19
5.2 ABORDAREA PRIN PIAȚĂ – metoda comparației directe	19
5.3 ABORDAREA PRIN COST	20
1 Metoda comparației directe (TEREN)	20
2 Metoda costului de înlocuire (construcție)	21
5.4 ABORDAREA PRIN VENIT – Metoda capitalizării veniturilor	22
VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	23
6.1 Analiza rezultatelor	23
6.2 Concluzia asupra valorii	24
ANEXA 1 - FOTOGRAFII	25
ANEXA 2 – HARTA LOCALIZARE PROPRIETATE	26
ANEXA 3- TABELE SI GRAFICE COMPARABILE	27
ANEXA 4- COMPARABILE UTILIZATE	28
ANEXA 5 – GRILA DE COMPARATIE TEREN	31
ANEXA 6 - DOCUMENTE	33

SINTEZA EVALUARII

Client	Primaria Municipiului Slobozia		
Utilizator desemnat	Primaria Municipiului Slobozia; CUBIX COMERCIAL SRL		
Data raportului	29.05.2026		
Data inspectiei	28.05.2026		
Data evaluării	28.05.2026		
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 977,00 mp - Jud. Ialomita, Loc. Slobozia, Șos. Sudului nr. 16, Lot 3, Pepiniera, N.C. 36061		
Nr. carte funciară / nr. cadastral	Carte funciara nr. 36061; nr. Cad. 36061		
Amplasare / Cartier	Loc. Slobozia		
Codul postal	-		
Utilități	In zonă – Electricitate, canalizare, apa, gaze		
Suprafete	Teren	Ateren=977,00 mp, Nr. Cad 36061	
Proprietar (persoană juridică)	Primaria Municipiului Slobozia, în cotă determinată de 1/1		
Utilizare existentă/potentiala	Intravilan/ c.m.b.u. Curti Constructii comercial		
Curs de schimb valutar	5,2484		
VALOAREA DE PIATĂ	117.200	Euro	615.100 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. legitimație 19643		



Client: Primaria Municipiului Slobozia
 Proprietar: Primaria Municipiului Slobozia
 Adresa: Jud. Ialomita, Loc. Slobozia, Șos. Sudului nr. 16, Lot 3, Pepiniera, N.C. 36061
 Utilizator desemnat: Primaria Municipiului Slobozia; CUBIX COMERCIAL SRL

Tipul Proprietatii: Teren intravilan Curti Constructii
 Numar de inregistrare: AP09 / 29.05.2026



Valoarea de Piata: **117.200 Euro**
615.100 Lei

Cursul de schimb (1 euro = 5,2484 lei)

Abordari utilizate
 Valori rezultate

Abordarea prin piata –
 Metoda comparatiei
 directe
117.200 Euro
 Abordarea prin venit –
 Metoda capitalizarii
 veniturilor
Nu s-a aplicat
 Abordarea prin cost –
 Metoda CIN
Nu s-a aplicat

Suprafata teren Lot – 977,00 mp, nr. Cad
 36061 (din documente)

Evaluator autorizat,
 Ciobanu Mircea Cătălin
 Nr legitimație 19643

Administrator,
 Mihai Dediu

AM Verus SRL



Data inspectiei: 28.05.2026
 Data evaluarii: 28.05.2026
 Data redactarii raportului: 29.05.2026

Catre: Primaria Municipiului Slobozia

Ref.: Jud. Ialomita, Loc. Slobozia, Șos. Sudului nr. 16, Lot 3, Pepiniera, N.C. 36061

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
117.200 Euro, respectiv 615.100 Lei
(osutășaptesprezecemiidouășute 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; CUBIX COMERCIAL SRL 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. Ialomița, Loc. Slobozia, Șos. Sudului nr. 16, Lot 3, Pepiniera, N.C. 36061

1.5 Moneda evaluari

Toate valorile din prezentul raport sunt exprimate în lei și în euro la cursul de schimb valutar BNR din data 28.05.2026, respectiv 5,2484 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 28.05.2026, data la care este valabilă concluzia privind valoarea estimată.

Data redactării raportului este 29.05.2026

1.9 Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Pasii parcurși în documentarea necesară pentru elaborarea evaluării au fost:

- Solicitarea documentelor privind bunul supus evaluării
- Inspectia proprietății, a fost efectuată în data de 28.05.2026 de către Mircea Ciobanu, ca reprezentant al AM VERUS SRL în prezența reprezentantului clientului/proprietarului.

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

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

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

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

- Culegerea și analiza datelor de piață

1.10 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Informațiile¹ utilizate au fost:

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

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

Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

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

○ *GEV 520 Evaluarea pentru garantarea imprumutului*

- 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 neconcordanțele generate de informații 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 afectează valoarea proprietatii, ce pot aparea ulterior, fie datei de evaluare mentionata în acest raport, fie datei inspectiei, oricare ar fi ordinea.
- Calitatea managementului proprietatii are un efect direct asupra viabilitatii economice și valorii de piață a acesteia. Previziunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil si competenta manageriala. Orice variație de la aceasta ipoteza ar putea avea un impact semnificativ asupra estimarilor de valoare rezultate.
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fara a exclude niciun element și fara a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scadere brusca, în condițiile economice locale. Nu putem și nu garantam că estimările vor fi atinse, 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 guvernanță (ESG)

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

1. Mediu (E):

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

2. Social (S):

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

3. Guvernanță (G):

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sursa: <https://www.economica.net/esg-si-evaluarea-performantei-in-sectorul-imobiliar-din-romania-738569.html>

1.14 Tipul raportului care va fi elaborat

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

1.15 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru utilizarea desemnată menționată în prezentul raport; nu se 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 marturie în instanța referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare, decât în baza unui angajament special pentru această utilizare și în limita permisă de reglementările deontologice și de conduită ale profesiei și respectiv cu respectarea legislației în vigoare.

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

1.16 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= 977,00 mp, Nr. Cad 36061

✚ Descrierea juridică

Proprietar: Primaria Municipiului Slobozia, persoană 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:



Date privind intabularea:

Dreptul de proprietate asupra bunului imobil este înscris în Cartea Funciara nr. 36061a Loc. Slobozia, sub nr cadastral 36061.

Sarcini:

C. Partea III. SARCINI

Inscrier privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini	Referinte
13096 / 03/03/2014	
Act Administrativ nr. 12123 din 27/03/2012 emis de PRIMARIA SLOBOZIA fact administrativ nr. 2/583/11 03-2008 emis de PRIMARIA SLOBOZIA, act administrativ nr. R268/17-02-2009 emis de PRIMARIA SLOBOZIA, act administrativ nr. 1037/09-03-2011 emis de PRIMARIA SLOBOZIA, act administrativ nr. 65/31-03-2015 emis de PRIMARIA SLOBOZIA, act administrativ nr. 122/30-06-2005 emis de PRIMARIA SLOBOZIA, act administrativ nr. 19307/27-05-2009 emis de PRIMARIA SLOBOZIA, act administrativ nr. 12168/18-01-2008 emis de PRIMARIA SLOBOZIA	
4.1 Intabulare drept de CONCESIUNE	21
2. CUBIX COMERCIAL SRL	

Date privind documentatia cadastrala:

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

2.2 Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

- ✚ Date despre zona, oras

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

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

Puncte de interes:
- Parcul Mare
- Centrul comercial Park Plaza

Unitatile medicale existente in zona sunt: dispensar public, cabinete private si farmacii.
Retele edilitare existente in zona:
Retea de energie electrica: existente
Retea de apa: existente
Retea de gaze: existente
Retea de canalizare: existente
Retea telefonie fixa si/sau mobila: in zona: existente
- ✚ Amplasarea

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

2.3 Informatii despre amplasament

✚ Suprafata terenului	Suprafata de teren aferenta proprietatii este formata din lot in suprafata Ateren= 977,00 mp, Nr. Cad 36061.
✚ 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: dispune Gaze: dispune Apa: dispune Canalizare: dispune
✚ 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 si anume constructie comerciala.
✚ Analiza celei mai bune utilizari	Conceptul de cea mai buna utilizare (CMBU) reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii abordarilor de evaluare. Cea mai bună utilizare (CMBU) este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025 – SEV 102 – Tipuri ale valorii, Anexă, A90, astfel: "Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare <i>valoare</i> a unui <i>activ</i>. Conceptul de cea mai bună utilizare se aplică cel mai frecvent <i>activelor</i> nefinanciare. Cu toate ca multe <i>active</i> financiare nu au utilizări alternative, pot exista circumstanțe în care este necesară luarea în considerare a celei mai bune utilizări a <i>activelor financiare</i>. Cea mai bună utilizare <i>trebuie</i> să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare <i>valoare</i> a <i>activului</i>. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, <i>valoarea</i> este influențată de <i>costul</i> necesar conversiei <i>activului</i> la cea mai bună utilizare a sa. Cea mai bună utilizare a unui <i>activ</i> poate fi utilizarea sa curentă/ existentă atunci când <i>activul</i> este utilizat optim.

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

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

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

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

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

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

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai 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.

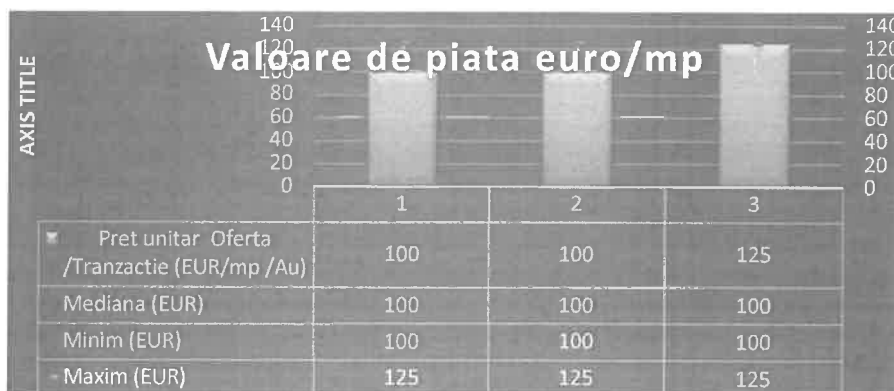
Analiza productivitatii: Caracteristicile proprietatii care determina abilitati productive sunt: localizare, suprafata teren, deschidere, acces, utilități, indicatori urbanistici etc.

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 - 125 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 niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare.

În ceea ce privește piața specifică proprietății evaluate, oferta este superioară cererii, fapt datorat accesului dificil la finanțare.

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 Metodologia de evaluare

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 abordări de evaluare. Conform SEV 103 Abordări în evaluare, parag. 10.1 – „Evaluatorul trebuie să ia în considerare abordările în evaluare adecvate și relevante. Pentru estimarea valorii în conformitate cu tipul valorii, se pot aplica una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite în continuare sunt abordările principale utilizate în evaluare” :

- Abordarea prin piața - Metoda comparației directe
- Abordarea prin venit – Metoda capitalizării veniturilor
- Abordarea prin cost - Metoda cosului de inocuire net

În cazul de față evaluatorul nu a considerat oportun a se aplica abordarea prin piața – prin metoda comparațiilor directe.

5.2 ABORDAREA PRIN PIAȚĂ – metoda comparației directe

Abordarea prin piața, (conform SEV 103 paragraf 20), este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor. Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile. Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate major de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

Pentru aplicarea abordării 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 piața, localizare, suprafața teren, suprafața construcție, finisaje etc.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este *grila de piața* 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 comparație 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/oferta al fiecărei proprietăți similare comparabile.

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

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

Grila de piață este prezentată în ANEXA 5.

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

Aplicând toate cele prezentate mai sus valoarea de piață a proprietății estimate prin această metodă este:

Valoare estimată (€)	117.200 €
Valoare estimată (€/mp)	120 €/mp
Valoare estimată (lei)	615.100 lei

5.3 ABORDAREA PRIN COST

Conform SEV 103 – par. 40 - **Abordarea prin cost** oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți factori. Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin calcularea costului curent de înlocuire sau de reconstruire al unui activ și aplicarea unor deduceri pentru toate formele relevante de depreciere.

Abordarea prin cost stabilește valoarea prin estimarea costurilor de achiziționare a terenului și de construire a unei noi proprietăți, cu aceeași utilitate, sau de adaptare a unei proprietăți vechi la aceeași utilizare, fără costuri legate de timpul de construcție/adaptare.

1 Metoda comparației 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, suprafață, 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 evaluata iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparatie 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/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.

Nu s-a aplicat

2 Metoda costului de inlocuire (constructie)

Pentru estimarea valorii construcției s-a utilizat **metoda costului de inlocuire net**, care constă în stabilirea costului de inlocuire din care se deduc o serie de deprecieri: fizica, funcțională și economică. Relația de calcul este:

Valoarea bunului = Cost de inlocuire – (Depreciere fizică + Depreciere funcțională + Depreciere economică), în care:

- Costul de inlocuire determinat din Indreptar tehnic pentru evaluarea imediată, la prețul zilei, a costurilor elementelor și construcțiilor de locuințe – procentual și valoric, editura Matrix Rom București și/sau și/sau Costuri de Reconstructie – Costuri de inlocuire, Cladiri rezidențiale, editura IROVAL 2011, actualizate cu indicii IROVAL și/sau Costuri de Reconstructie – Costuri de inlocuire, Cladiri cu structuri pe cadre, Anexe gospodărești, Structuri MiTek și Construcții speciale, Editura IROVAL 2014, actualizate cu indicii IROVAL
- Deprecierea fizică reprezintă pierderea de valoare ca rezultat al uzurii unui activ în funcțiune și expunerea factorilor de mediu.
- Deprecierea funcțională reprezintă pierderea de valoare ca rezultat al progresului tehnologic, supradimensionării clădirii, stilului arhitectonic sau instalațiilor și echipamentelor atasate.
- Deprecierea economică constă în pierderea de valoare datorată unor factori externi proprietății, cum ar fi modificarea cererii, urbanismul, finanțarea și reglementările legale.

5.4 ABORDAREA PRIN VENIT – Metoda capitalizării veniturilor

Conform SEV 103, parag. 30 - Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar previzionate într-o singură valoare curentă. Conform abordării prin venit, valoarea unui activ este determinată prin estimarea mărimii venitului, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de acel activ.

În cadrul acestei abordări se cuantifica valoarea prezenta (actualizată) a beneficiilor viitoare anticipate aduse proprietarului, obținute din exploatarea proprietății.

Pentru aplicarea abordării s-a utilizat metoda capitalizării veniturilor. Aceasta presupune ca un imobil, în funcție de caracteristicile sale constructive și de localizare, constituie un potențial venit pe termen îndelungat prin închiriere, rentă etc. Cu alte cuvinte, proprietatea are o valoare de randament.

Elementele necesare calculului valorii proprietății prin această metoda sunt :

- ⇒ **Venitul brut potențial VBP** – veniturile anuale obținute din închirierea proprietății
- ⇒ Grad de ocupare -
- ⇒ **Venitul brut efectiv VBE** – veniturile anuale obținute din închirierea proprietății după amendarea VBP cu gradul de ocupare
- ⇒ Cheltuielile de exploatare – cheltuielile care sunt în sarcina proprietarului / investitorului. Acestea se împart în cheltuieli fixe (impozitul pe proprietate și cheltuielile cu asigurarea acestora) și variabile (reparații și renovare)
- ⇒ Nu s-au luat în calcul cheltuieli cu utilitățile deoarece acestea cad în sarcina chiriasilor
- ⇒ **Venitul net din exploatare VNE** – venitul rezultat din deducerea cheltuielilor de exploatare din venitul brut potențial;
- ⇒ Rata de capitalizare "c" reprezintă relația dintre câștig și valoare, relație acceptată pe piață și rezultată dintr-o analiză a vânzărilor, respectiv a chiriilor pentru proprietăți comparabile.

Aplicând toate cele prezentate mai sus valoarea justă a proprietății estimată prin această metoda este:

Nu s-a aplicat

VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

6.1 Analiza rezultatelor

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

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

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

Pentru proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport s-au obținut:

Abordarea prin piața	117.200 Euro
Abordarea prin cost	Nu s-a aplicat
Abordarea prin venit	Nu s-a aplicat

În procesul de analiză se cantărește semnificația relativă, aplicabilitatea și argumentarea fiecărui rezultat al valorii și se bazează mai mult pe metoda cea mai adecvată cu natura proprietății evaluate.

Decizia privind declararea valorii necesită o analiză atentă a logicii, criteriile fiind adecvarea, precizia și cantitarea informațiilor.

Din punct de vedere al adecvării abordarea prin piața este cea mai potrivită pentru acest tip de proprietate, întrucât tendințele pe piața specifică este de tranzacționare și nu de închiriere. Dovada fiind și numărul mai mare al informațiilor privind oferte de tranzacții de locuințe comparativ cu cele privind închirieri.. Precizia unei evaluări este apreciată de încrederea în acuratețea informațiilor și a ajustărilor efectuate pentru fiecare comparabilă analizată. Din prisma acestui criteriu ținând cont de numărul și mărimea corecțiilor aplicate precizia relativă asupra abordărilor ne indică de asemenea abordarea prin piața ca fiind cea mai precisă în cazul de față. Atât adecvarea cât și precizia trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor: chiar și informațiile precise și adecvate pot fi afectate de insuficientă 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 proprietatii imobiliare supuse evaluarii asa cum se prezenta la data inspectiei este estimata prin abordarea prin piata – metoda comparatiei directe la:

117.200 Euro, respectiv 615.100 Lei

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 cota exclusiva;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Valoarea este o estimare;
- Valoarea de piata estimata nu contine TVA
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

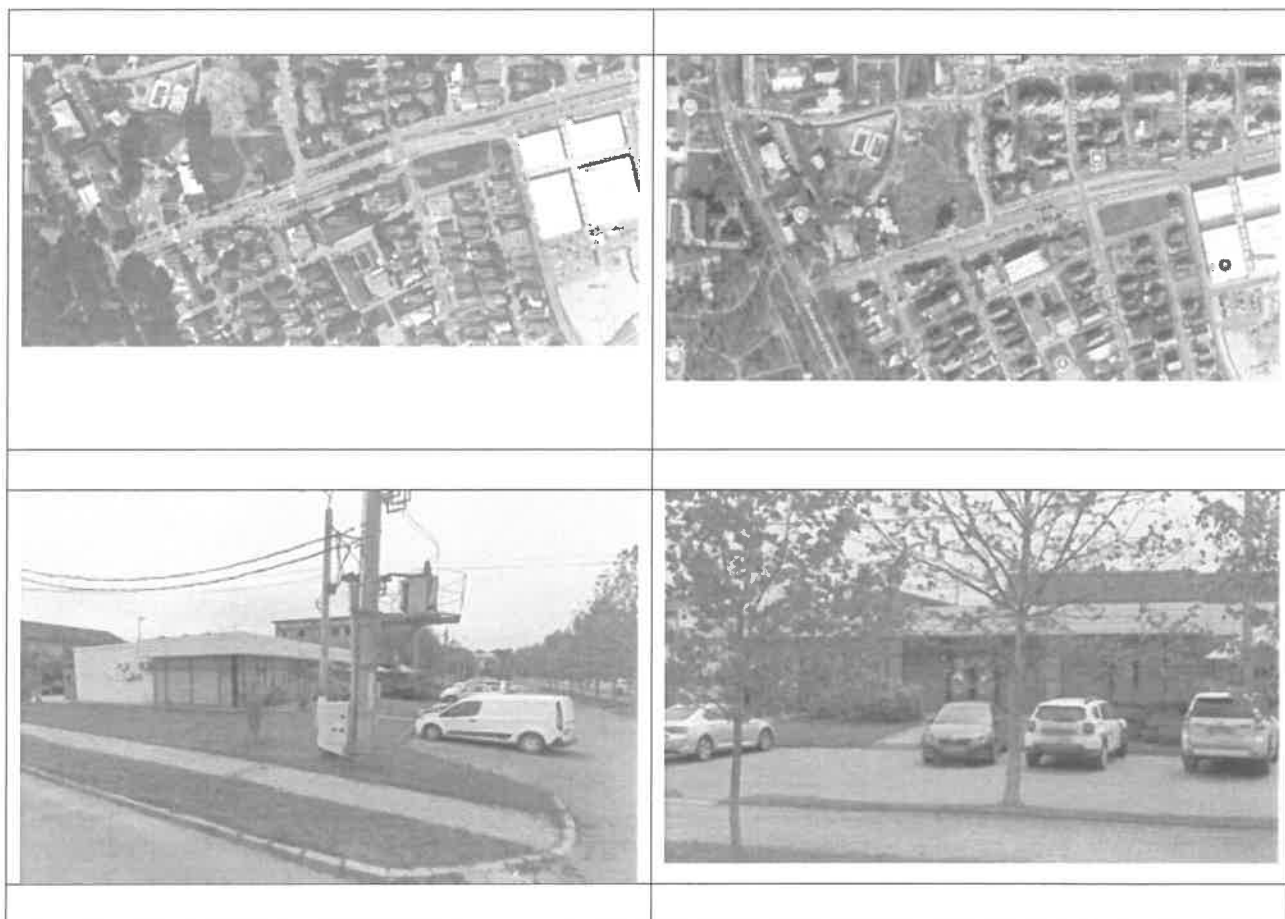
Evaluator autorizat,

Ciobanu Mircea Cătălin

Nr legitimatie 19643



ANEXA 1 - FOTOGRAFII



ANEXA 2 – HARTA LOCALIZARE PROPRIETATE



ANEXA 3- TABELE SI GRAFICE COMPARABILE

COMPARABILE TERENURI DE VANZARE

Nr. Crt.	Date contact proprietar/agent imobiliar (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	100	100	125
B	Nume/Telefon: GDPR	Slobozia, Sos. Popului	20,00	Intravilan CC	47.000	470,00	100	100	100	125
C	Nume/Telefon: 0733.828643	Slobozia, Cartierul Tineretului	30,00	Intravilan CC	50.000	400,00	125	100	100	125

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-1200-mp-in-slobozia-sau-schimb-cu-apartament-si-diferenta-Idk6C0L.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>

Tranzactie Mai 2025

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

< Inapoi Pagina publicata: Imobiliare Terenuri Terenuri - Ialomita Terenuri - Slobozia



Postat 15 mar 2020

Vand teren in Slobozia

100 €

Vrei finantare?

Calculează rata

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 1.178 m²

Extravilan / Intravilan / Intravilan

Postat de

Allianz Tirlac

Asigurare pentru casa ta

Vezi oferta

DESCRIERE

Vand teren in Slobozia, strada Viitor nr 6A, cu suprafata de 1178 mp si deschidere de 15m, la pretul de 100 euro/mp. Terenul este liber de sarcini si este plin cu diferite tipuri de pomi fructiferi. La cerere se poate face dezmembreare si se pot vinde doar 700 mp.

ID: 297102807

View/020 - 1146

Raporteaza

PRIVAT



Gabi

Pe Olx din

Activ pe 18 mai 2020

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

Ma multe anunturi ale acestui vânzător

LOCALITATE

Slobozia
Ialomita



Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Activitatea de la vânzător privat nu este protejată de legislația privind drepturile consumatorilor.

Publicitate



BMW eDrive40 Gran Coupe

Vezi toate ofertele Automobile Bavaria!

44.626 € + TVA

DOAR...

Publicitate



COMPARABILA B

LINK: Tranzactie la 08 mai 2025

470(patru sute șaptezeci) m.p., situat în intravilanul Municipiului Slobozia, Strada Plopului, nr.6, Județul Ialomița, având categoria de folosință curți-construcții,

Prețul stabilit de părțile contractante este de 245.270(două sute patruzeci și

Restul informațiilor și documentelor aferente proprietății se regăsesc în dosarul de casă și nu sunt prezentate în cadrul raportului, întrucât conțin date cu caracter personal, a căror prelucrare și divulgare sunt supuse prevederilor legislației privind protecția datelor cu caracter personal (GDPR)

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

ROMIMO ROMANIA

Toate județele



Toate categoriile



Home / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren pentru Casa

Teren intravilan 400m2 slobozia

50 000 EUR

☎ Telefon

validat

[Ialomița, Slobozia](#)

[Vezi](#)

Valabil din 5/12/2025 9:48:46 AM

[pe harta](#)



Gabriela Drezaliu

Vezi toate anunțurile

☎ Arată telefon

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

📎 Adaugă fișier ?

💬 Mesaj

Specificații

Suprafața
terenului

400 m²

Descriere

teren de vânzare , 400metri pătrați în Slobozia , cartierul tineretului
posibilitate plată în 2 rate!

ID anunț: 1717066289

👁 Vizualizări: 394

🚩 Raportează

👉 Fă ofertă

☎ Arată telefon

Distribuie anunțul pe



ANEXA 5 – GRILA DE COMPARATIE TEREN

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	Tranzactie Mai 2025	https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-de-vanzare/d0i02hg25fh77f412gdh75070e9d0355.html
Preț de oferta/vanzare €		120.000	47.000	50.000
Preț de oferta/vanzare €/mp		100	100	125
Suprafata teren mp		1.200	470	400
Localizare (Cartier/Zona):	Slobozia	Slobozia, Str. Viilor	Slobozia, Sos. Plopului	Slobozia, Cartierul Tinerețului
Acces	Strada asfaltata	Strada asfaltata	Strada asfaltata	Strada asfaltata
Destinatie/Utilizare:	Curti Constructii	Curti Constructii	Curti Constructii	Curti Constructii
Suprafata (mp):	977	1.200	470	400
Front stradal:	40,11	20,00	20,00	30,00
Raport laturi	0,61	3,00	1,18	0,44
Constructii pe teren	Da	Nu	Nu	Nu
Alte elemente (autorizatie, amenajari)	Da	Nu	Nu	Nu

ELEMENT DE COMPARAȚIE		Subiect	PROPRIETĂȚILE COMPARABILE			Explicații ajustări
			A	B	C	
Suprafața (mp):	977		1.200	470	400	
Pret oferta/vanzare €/mp			100	100	125	
Tip tranzacție			Oferta	Tranzacție Mai 2025	Oferta	
Ajustări	%		-5%	0%	-5%	Au fost aplicate ajustări negative de 5% comparabilelor A, C pentru ca acesta este intervalul de negociere pentru acest tip de proprietate.
Ajustări	Abs		-5	0	-6	
Pret ajustat €			95	100	119	
Ajustări specifice tranzacției						
De drepturi de proprietate transmise	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	
Ajustări	%		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustări deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale
Ajustări	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			95	100	119	
Condiții de finanțare	Cash	Cash	Cash	Cash	Cash	
Ajustări	%		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustări deoarece toate comparabilele sunt oferite pentru plata cash
Ajustări	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			95	100	119	
Condiții de vânzare	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent	
Ajustări	%		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustări
Ajustări	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			95	100	119	
Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara	
Ajustări	%		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustări deoarece toate comparabilele sunt oferite fara cheltuieli necesare imediat după vânzare
Ajustări	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			95	100	119	
Condiții de piață	actuale	actuale	actuale	actuale	actuale	
Ajustări	%		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustări deoarece toate comparabilele au aceleași condiții de piață
Ajustări	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €			95	100	119	
Ajustări specifice proprietății						
Localizare (Cartier/Zona):	Slobozia	Slobozia, Str. Văilor	Slobozia, Sos. Plopului	Slobozia, Cartierul Tineretului		Au fost aplicate ajustări negative de 10% comparabilei A, ajustări pozitive de 10% comparabilei B și de 5% comparabilei C, întrucât acestea sunt amplasate în zone recunoscute de piață ca având o atractivitate și o percepție superioară/inferioară față de zona în care este situată proprietatea subiect. Diferențele de localizare influențează nivelul cererii, accesibilitatea și atractivitatea imobiliară, aspecte reflectate în valorile de piață ale proprietăților comparate
Ajustări	%		-10%	10%	5%	
Ajustări	Abs		-10	10	6	
Acces	Strada asfaltată	Strada asfaltată	Strada asfaltată	Strada asfaltată		Nu au fost necesare ajustări deoarece toate comparabilele au acces la drum asfaltat
Ajustări	%		0%	0%	0%	
Ajustări	Abs		0	0	0	
Destinație/Utilizare.	Curți Construcții	Curți Construcții	Curți Construcții	Curți Construcții		Au fost aplicate ajustări pozitive de 20% comparabilelor A, B și C pentru a reflecta diferența de potențial economic și de utilizare dintre acestea și proprietatea subiect. Comparabilele analizate sunt destinate preponderent utilizării rezidențiale, în timp ce proprietatea subiect beneficiază de un potențial comercial superior, generat de amplasarea favorabilă și de dubla deschidere la căi de acces. Aceste caracteristici îi conferă o vizibilitate și o accesibilitate sporite, aspecte recunoscute de participanții pieței ca având un impact pozitiv asupra valorii
Ajustări	%		20%	20%	20%	
Ajustări	Abs		20,00	20,00	23,75	
Suprafața (mp):	977	1.200	470	400		Au fost aplicate ajustări pozitive de 10% comparabilei A deoarece are suprafața mai mare recunoscută de piață ca fiind oferită la prețuri de euro/mp mai mici decât loturile cu suprafețe similare cu cea proprietății de evaluat și ajustări negative de 10% respectiv 20% comparabilelor B respectiv C deoarece au suprafețe
Ajustări	%		10%	-10%	-20%	
Ajustări	Abs		10	-10	-24	
Front stradal:	40,11	20	20	30		
Raport lațuri	0,61	3,00	1,18	0,44		
Ajustări	%		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustări
Ajustări	Abs		0	0	0	
Construcții pe teren	Da	NU	Nu	NU		Nu au fost necesare ajustări deoarece terenul evaluat este în ipoteza terenului liber
Ajustări	%		0%	0%	0%	
Ajustări	Abs		0,00	0,00	0,00	
Alte elemente (autorizație, amenajări)	Da	Nu	Nu	Nu		Nu au fost necesare ajustări
Ajustări	%		0%	0%	0%	
Ajustări	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €		115	120	125		
Ajustare totală netă €		20	20	6		
Ajustare totală netă (%)		21%	20%	5%		
Ajustare totală brută €		39	40	53		
Ajustare totală brută (%)		41,05%	40,00%	45,00%		
Număr ajustări		3	3	3		
Valoarea calculată (€)		117.200 €				
Valoarea estimată (€/mp)		120 €/mp				
Valoarea calculată (lei)		615.100 lei				
* cea mai mică ajustare totală brută s-a efectuat pentru comparabilă B						

ANEXA 6 - DOCUMENTE


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

ANCP

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 36061 Slobozia

Nr. 150605
 Ziua 05
 Luna 11
 Anul 2025
 Cod unic de
 10016671346



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Ialomița, UAT Slobozia, Loc. Slobozia, Sos SUDULUI, Nr. 16, Lot 3 Pepiniera

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	36061	977	Construcția C1 înscrisă în CF 36061-C1

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
13096 / 03/03/2014	
Act Administrativ nr. 12123, din 27/03/2012 emis de PRIMARIA SLOBOZIA (act administrativ nr. 22583/11-03-2008 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; act administrativ nr. 8266/17-02-2009 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; act administrativ nr. 1037/09-03-2011 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; act administrativ nr. 65/31-03-2005 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; act administrativ nr. 122/30-06-2005 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; act administrativ nr. 19307/27-05-2009 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; act administrativ nr. 12168/18-01-2008 emis de PRIMARIA SLOBOZIA);	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE privata; dobandit prin Lege, cota actuala 1/1
1) UAT SLOBOZIA	

C. Partea III. SARCINI

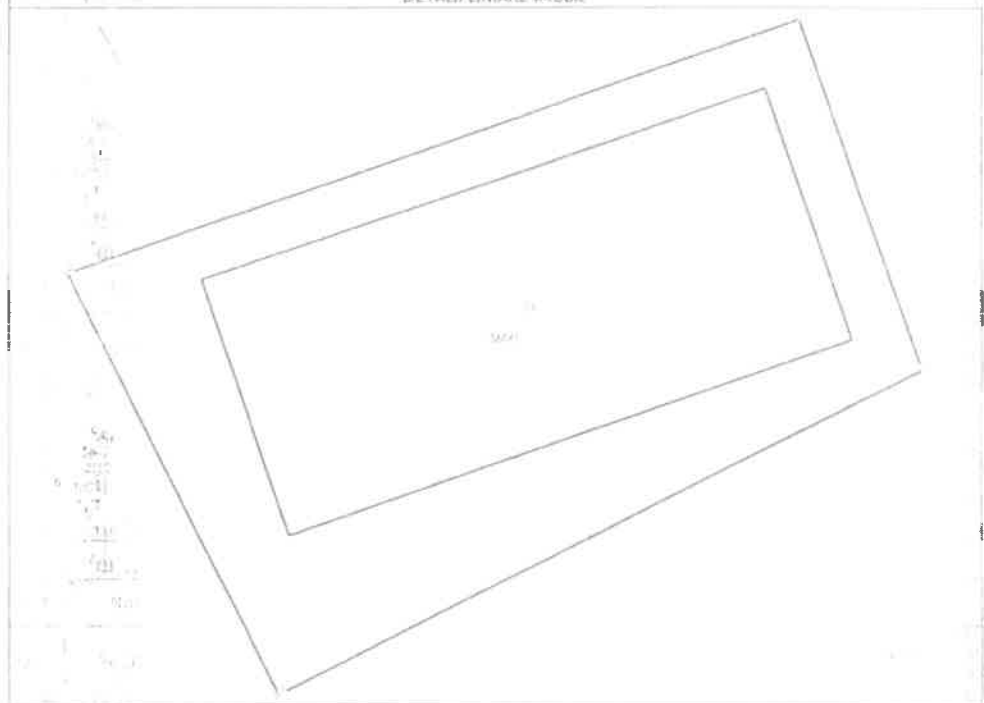
Inscrieri privind dezmembrementele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
13096 / 03/03/2014	
Act Administrativ nr. 12123, din 27/03/2012 emis de PRIMARIA SLOBOZIA (act administrativ nr. 22583/11-03-2008 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; act administrativ nr. 8266/17-02-2009 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; act administrativ nr. 1037/09-03-2011 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; act administrativ nr. 65/31-03-2005 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; act administrativ nr. 122/30-06-2005 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; act administrativ nr. 19307/27-05-2009 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; act administrativ nr. 12168/18-01-2008 emis de PRIMARIA SLOBOZIA);	
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE
1) CUBIX COMERCIAL SRL	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Nr cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
36061	977	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Nr. Crt.	Categoriile foloșilor	Intervenție	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	cu titlu consolidat	DA	977	Zona Perimetrică	Lot 3	-	

Ci	Nr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
31	2001-C1	construcții administrative și social culturale	497,4	Cu acte în CF propriu	S: construită la sol 497,4 mp; S: construită desfasurată 497 mp. CENTRU COMERCIAL DE SERVICII, AN 2025, PARTI S: construită=497mp, S: desfasurată=497mp.

* Această construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

1) Valori: lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct Incep	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
	2	43.197
	3	26.284

Carte Funciară Nr. 36061 Comuna/Oraș/Municipiu: Slobozia

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
3	4	40.114
4	1	20.83

** 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.

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

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

S-a achitat tariful de 1135 RON, - Ordin de plată cont OCPI nr.25110419421752/04-11-2025 în suma de 1135, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261.

Data soluționării,

12-11-2025

Data eliberării,

12-11-2025

Asistent Registrator,

VIOREL NICOLAE TURTURICA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

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

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pagina 3 din 3

Page 3 of 3

JUDEȚUL IALOMIȚA
MUNICIPIUL SLOBOZIA

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. 2250/19 IANUARIE 2015

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. **MUNICIPIUL SLOBOZIA** - prin reprezentantul său legal Stoica Alexandru - 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. „CUBIX COMERCIAL” S.R.L.**, cu sediul în municipiul Slobozia, b-dul Unirii, bloc 117, scara A, etaj 4, ap. 20, județul Ialomița, înregistrată la ORC Ialomița sub nr. J21/135/09.02.1993, CUI 3533504, reprezentată prin GEORGESCU BOGDAN-MARCEL, având funcția de asociat unic și administrator, în calitate de **CONCESIONAR**, pe de altă parte,

La sediul Concedentului, în temeiul H.C.L. nr. 17/27.01. 2011 privind aprobarea Regulamentului de concesiune a bunurilor proprietate privată a municipiului Slobozia, art. 41 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și Act constitutiv actualizat nr. 1358/04.07.2014, 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 976,50 mp., din domeniul privat al municipiului Slobozia, zona „Pepinieră”, lot 3, șos. Sudului, nr. 16, județul Ialomița, având următoarele vecinătăți:

- la Nord: teren domeniul public al mun. Slobozia – șoseaua Sudului;
- la Sud : teren domeniul public al mun. Slobozia – strada Molidului;
- la Est : teren domeniul public al mun. Slobozia – strada Pinului;
- la Vest : teren domeniul public al mun. Slobozia - alee pietonală;

în conformitate cu obiectivele concedentului.

(2) Obiectivul Concedentului este suprafața teren concesiionat, în vederea construirii unor spații comerciale, servicii comerciale și alte dotări urbane.

(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 în conformitate cu autorizația de construire;
- 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 04 iulie 2014 până la 01 martie 2057.

(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 14979,51 lei, plătită anual, ceea ce reprezintă prețul de 15,34 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 face prin conturile:

- contul Concedentului nr. RO89TREZ39121A300530XXXX, deschis la Trezoreria municipiului Slobozia sau la casierie;

(2) Plata se va efectua în două tranșe egale, până la data de 31 martie și respectiv 30 septembrie a anului în curs. Executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la calcularea de majorări de întârziere, conform dispozițiilor legale în vigoare. Majorările aferente vor fi calculate conform dispozițiilor legale în vigoare la data efectuării plății.

VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile concesionarului

Art. 5. - (1) Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe risc 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 eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunurilor proprietate publică ce fac obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

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

(3) Concesionarul nu poate subconcediona bunul ce face obiectul concesiunii. Concesionarul poate subconcediona bunul ce face obiectul concesiunii, cu respectarea prevederilor H.C.J. nr. 17/2011.

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevența.

(5) La încetarea contractului de concesiune prin atingerea termenului, 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.

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) După realizarea integrală a investiției, concesionarul poate opta pentru cumpărarea terenului, caz în care concesionarul va achita contravaloarea terenului diminuată cu valoarea lucrărilor de infrastructură (79,80 lei/mp.), sumă care a fost plătită anticipat de către S.C. „LA FOCHIU COM” S.R.L. conform Contract de concesiune nr. 2253/11.03.2008.

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

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 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. DEFINIȚII

Art. 13. - (1) Prin caz fortuit se înțelege acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

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

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

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

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

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

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

(8) Prezentul contract de concesiune încetează contractul nr. 2253/11.03.2008 încheiat cu S.C. „LA FOCHIU COM” S.R.L.

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

CONCEDENT,
PRIMAR

Alexandru Stoica

CONCESIONAR,
S.C. „CUBIX COMERCIAL” S.R.L.

Georgescu Bogdan-Marcel

Sef Serviciu Juridic,
Jr. Emilian Barbu

Director Impozite și Taxe,
ec. Virginia Adam

Întocmit,
cons. Lidia Grecu



**CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL SLOBOZIA**

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

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

Comisia Economico-Financiară

RAPORT DE AVIZARE

**al proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului
în suprafață de 977 mp, situat în Municipiul Slobozia, Strada Sudului nr. 16, lot 3,
înscris în Cartea Funciară nr. 36061 cu Nr. Cadastral 36061,
către S.C. CUBIX COMERCIAL S.R.L.**

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

- Referatul de aprobare al domnului Primar Potor Dănuț-Alexandru;
- Cererea S.C. CUBIX COMERCIAL S.R.L., înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 106641/18.11.2025, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 76264/22.07.2026, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, str. Sudului, nr. 16, lot 3, înscris în Cartea Funciară nr. 36061 cu Nr. Cadastral 36061;
- Raportul de specialitate al Compartimentului Patrimoniu, Concesiuni Cadastru și Fond Funciar, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 76599/23.07.2026;
- Referatul Direcției Finanțe Publice Locale înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 77111/27.07.2026;
- 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 977 mp, situat în Municipiul Slobozia, Strada Sudului nr. 16, lot 3,
înscris în Cartea Funciară nr. 36061 cu Nr. Cadastral 36061,
către S.C. CUBIX COMERCIAL S.R.L.**

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

- Referatul de aprobare al domnului Primar Potor Dănuț-Alexandru;
- Cererea S.C. CUBIX COMERCIAL S.R.L., înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 106641/18.11.2025, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 76264/22.07.2026, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, str. Sudului, nr. 16, lot 3, înscris în Cartea Funciară nr. 36061 cu Nr. Cadastral 36061;
- Raportul de specialitate al Compartimentului Patrimoniu, Concesiuni Cadastru și Fond Funciar, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 76599/23.07.2026;
- Referatul Direcției Finanțe Publice Locale înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 77111/27.07.2026;
- 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