



**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. 92253/24.09.2026

HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului în suprafață de 1.117 mp, situat în Municipiul Slobozia, Bulevardul 1 Decembrie 1918, înscris în Cartea Funciară nr. 42192 cu Nr. Cadastral 42192, către domnul Stan Mihai Ionel

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

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al domnului Primar Potor Dănuț Alexandru;
- Cererea domnului Stan Mihai Ionel, înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 96062/2025, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 91271/21.09.2026, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, Bulevardul 1 Decembrie 1918, județul Ialomița, nr. cadastral 42192 înscris în cartea funciară nr. 42192;
- Raportul de specialitate al Compartimentului Patrimoniu, Concesiuni Cadastru și Fond Funciar, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 91702/22.09.2026;
- Rapoartele de avizare ale Comisiei Economico-Financiare și Comisiei de Comerț, Prestări Servicii din cadrul Consiliului Local al municipiului Slobozia;
- Prevederile art. 1650, alin. (1), art. 1652, 1657, 1660, 1666, alin. (1), 1672, 1673, 1676, 1719, 1730 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare; prevederile art. 129 alin. 6, lit. b) și art. 364, alin. 1 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ; ale HCL Slobozia nr. 147/28.04.2022 prin care se aprobă Regulamentul privind vânzarea bunurilor imobile, proprietate privată a Municipiului Slobozia; ale H.C.L. Slobozia nr. 104/28.07.2011 privind aprobarea inventarului domeniului privat al Municipiului Slobozia, cu modificările și completările ulterioare.

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

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se aprobă raportul de evaluare al unui teren intravilan în suprafață de 1.117 mp, situat în Municipiul Slobozia, Bulevardul 1 Decembrie 1918, înscris în Cartea Funciară nr. 42192 cu Nr. Cadastral 42192 cu o valoare de 438.800 lei, la care se adaugă TVA.

Art. 2. – (1) Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 1.117 mp, situat în Municipiul Slobozia, Bulevardul 1 Decembrie 1918, înscris în Cartea Funciară nr. 42192 cu Nr. Cadastral 42192. În prezent, asupra terenului este constituit un drept de concesiune conform contractului nr. 3458/15.05.2025.

(2) Terenul solicitat este proprietate privată a Municipiului Slobozia și nu este solicitat/revendicat conform legilor proprietății.

Art. 3. – (1) Prețul care urmează a fi achitat de către domnul Stan Mihai Ionel pe terenul situat în Municipiul Slobozia, Bulevardul 1 Decembrie 1918, înscris în Cartea Funciară nr. 42192 cu Nr. Cadastral 42192, este de 438.800 lei, la care se adaugă T.V.A.

(2) Prețul de vânzare stabilit la alin. 1 se va achita astfel: avans în valoare de 219.400 lei la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, iar restul prețului de 219.400 lei în 2 rate anuale eşalonate pe o perioadă de 2 ani.

Art. 4. – Domnul Stan Mihai Ionel va fi notificat de către Compartimentul Patrimoniu, Concesiuni Cadastru și Fond Funciar din cadrul Primăriei Municipiului Slobozia, în termen de 15 zile de la data adoptării prezentei hotărâri, conform art. 364 alin. (2) din Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

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



Nr. 92248/24.09.2026

REFERAT DE APROBARE

al proiectului de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului în suprafață de 1.117 mp, situat în Municipiul Slobozia, Bulevardul 1 Decembrie 1918, înscris în Cartea Funciară nr. 42192 cu Nr. Cadastral 42192, către domnul Stan Mihai Ionel

Supunem spre analiză și aprobare proiectul de hotărâre promovat în urma solicitării de vânzare-cumpărare a terenului concesionat, depusă de către dl. Stan Mihai Ionel și înregistrată cu nr. 96062/2025, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 91271/21.09.2026, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, Bulevardul 1 Decembrie 1918, județul Ialomița, cu suprafața de 1.117 mp, nr. cadastral 42192 înscris în cartea funciară nr. 42192 și a Raportului de specialitate al Compartimentului Patrimoniu, Concesiuni Cadastru și Fond Funciar, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 91702/22.09.2026.

Terenul face parte din domeniul privat al municipiului Slobozia, conform Anexei la HCL nr. 104/2011, poziția nr. 1335, se află în intravilanul localității și nu a fost revendicat. La acest moment asupra terenului în suprafață de 1.117 mp este încheiat un contract de concesiune.

În urma evaluării facute de către expert, a rezultat o valoare de vânzare a terenului de 438.800 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 astfel: avans în valoare de 219.400 lei la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, iar restul prețului de 219.400 lei în 2 rate anuale eşalonate pe o perioadă de 2 ani.

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

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

La baza proiectului de hotărâre promovat stau următoarele prevederi legale:

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

PRIMAR,
Potor Dănuț Alexandru



ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMIȚA
MUNICIPIUL SLOBOZIA

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

Telefon: 0243/231.401, Fax: 0243/212.149

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

Compartiment Patrimoniu, Concesiuni Cadastru și Fond Funciar

Nr. 91702/22.09.2026

RAPORT DE SPECIALITATE

Supunem analizei și aprobării Consiliului Local al Municipiului Slobozia cererea de vânzare-cumpărare a terenului concesionat, depusă de către **DI. Stan Mihai Ionel** din municipiul Slobozia și înregistrată cu nr. 96062/2025.

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 **DI. Stan Mihai Ionel** din municipiul Slobozia, propunem adoptarea unei hotărâri individuale a Consiliului Local prin care să se aprobe vânzarea terenului situat în Slobozia, b-dul 1 Decembrie 1918, județul Ialomița, cu suprafața de **1.117 mp, nr. cadastral 42192**, intabulat în C.F. nr. 42192 pentru suma de **438.800 lei**.

Precizăm ca terenul propus spre vânzare către **DI. Stan Mihai Ionel** face parte din domeniul privat al municipiului Slobozia conform Anexa la HCL 104/28.07.2011, poziția nr. 1335.

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

Conform Regulamentului privind vânzarea bunurilor imobile aprobat prin HCL nr. 147/28.04.2022 art.22, **DI. Stan Mihai Ionel** prin cererea nr. 91271/21.09.2026 solicită eșalonarea ratelor anual pe o perioadă de 2 ani.

Solicitantul și-a exprimat opțiunea de a plăti prețul terenului astfel: avans în valoare de 219.400 lei la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, iar restul prețului de 219.400 lei în 2 rate anuale eșalonate pe o perioadă de 2 ani.

Ratele vor fi plătite anual, după încheierea contractului de vânzare-cumpărare; în cazul nerespectării termenului de plată a ratelor, dobânzilor remuneratorii și a TVA-ului aferent dobânzii renumeratorii, se vor percepe majorări de întârziere în procent de 1% pentru fiecare luna de întârziere. Pentru rata anului 2 se vor datora și dobânzi remuneratorii care vor fi egale cu rata dobânzii de politică monetară, la momentul încheierii contractului de vânzare, la care se vor

adaugă două puncte procentuale, pentru fiecare rată. Dobânda renumeratorie stabilită la data încheierii contractului de vânzare va fi fixă pe întreaga durată a derulării contractului. Dobânzile renumeratorii mai sus menționate vor fi purtătoare de TVA, astfel că pentru fiecare rată se va adăuga TVA, mai puțin pentru prima rată care nu este purtătoare de dobândă.

În termen de zece zile de la emiterea facturii pentru contravaloarea terenului, beneficiarul este obligat să achite TVA-ul aferent acesteia.

În situația în care se optează pentru achitarea anticipată și integrală a restului de preț până la primul termen scadent nu se vor mai percepe dobânzi renumeratorii.

Totodată vă aducem la cunoștință faptul că **DL. Stan Mihai Ionel** este beneficiarul contractului de concesiune nr. 3458/15.05.2025, pentru care plătește o redevență de 51.537,26 lei pe anul 2026.

Față de aspectele anterior menționate, 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
Cons. Roșu Mirela

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

Vizat,
cons juridic Soceanu Silviu

Teren propus pentru vânzare, nu a făcut obiectul unei cereri de retrocedare
Cadastru,
Cons. Ciobanu Laurentiu



Domnule primar,

Subsemnatul Stan Mihai-Jonel, domiciliat

în urma adresei, înmănă aștră nr. 90346/17.09.2026, sunt de acord cu prețul rezultat în urma evaluării și menționez că voi achita prețul astfel:

- avans 50%
- restul în 2 ani în rate anuale egale.
- menționez că voi achita întreaga valoare a TVA-ului.

21.09.2026



**ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMIȚA
MUNICIPIUL SLOBOZIA**

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

Telefon: 0243/231.401, Fax: 0243/212.149

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

Compartimentul Patrimoniu, Concesiuni, Cadastru și Fond Funciar
Nr.90346/17.09.2026

**Către,
Dl. Stan Mihai Ionel
Județul Ialomița, Slobozia**

În urma solicitării dumneavoastră prin adresa nr. 96062/2025, privind cumpărarea terenului în suprafață de 1.117 mp situat în B-dul 1 Decembrie 1918, județul Ialomița care face obiectul contractului de concesiune nr. 3458/15.05.2025, vă informăm că în urma raportului de evaluare prețul este de 438.800 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**

Mucioniu Adrian



Întocmit,
Cons. Bărboșelu Mariana

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară : Teren intravilan Curti-Constructii și teren intravilan arabil

Adresa	Jud. Ialomița, Loc. Slobozia, Bdul. 1 Decembrie 1918 nr. 38-40, N.C. 42192
Proprietar	Primăria Municipiului Slobozia
Client	Primăria Municipiului Slobozia
Utilizator	Primăria Municipiului Slobozia; Stan Mihai-Ionel
Membru corporativ ANEVAR	AM VERUS SRL, AUT 0687
Nr. raport	AP13 / 29.05.2026



Mai 2026

/A

SINTEZA EVALUĂRII

Client	Primaria Municipiului Slobozia		
Utilizator desemnat	Primaria Municipiului Slobozia; Stan Mihai-Ionel		
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 si intravilan arabil		
Adresa proprietății – cf. acte	Lot 1.117,00 mp - Jud. Ialomița, Loc. Slobozia, Btl. 1 Decembrie 1918 nr. 38-40, N.C. 42192		
Nr. carte funciara / nr. cadastral	Carte funciara nr. 42192; nr. Cad. 42192		
Amplasare / Cartier	Loc. Slobozia		
Codul postal	-		
Utilități	In zonă – Electricitate, canalizare, apa, gaze		
Suprafete	Teren	Ateren=1.117,00 mp, Nr. Cad 45243	
Proprietar (persoană juridică)	Primaria Municipiului Slobozia, în cotă determinată de 1/1		
Utilizare existentă/potentiala	Intravilan/ c.m.b.u. Curti Constructii		
Curs de schimb valutar	5,2488		
VALOAREA DE PIATĂ	83.600	Euro	438.800 LBT
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		



SCANAT

D - uc Băbășele



25-96062-DFB Primaria Slobozia 17.10.2025

PERSOANE FIZICE

CERERE

pentru cumpărare teren concesionat

Subsemnatul(a) Stan Mihai Ionel cu domiciliul în localitatea I _____, sc. _____, ap. _____, județul Ialomița, solicit cumpărarea terenului în suprafață de 1117 mp, situat în Municipiul Slobozia, strada Bulevardul 1 decembrie 1918, nr. 38 - 40, lot. _____, județul Ialomița.

MODALITATEA DE SOLUȚIONARE A CERERII:

- ☐ Împuternicesc autoritatea publică / îmi ofer consimțământul expres ca autoritatea publică să obțină în mod direct documentele solicitate de la autoritățile emitente / autoritățile care dețin acele documente, conform Art. 4 din OUG 41/2016, cu respectarea prevederilor GDPR.
- ☐ Furnizez documentele solicitate în format tipizat, autoritatea publică având obligația conform Art. 3 din OUG 41/2016 să asigure fotocopierea în mod gratuit a acestor documente.

DURATA ESTIMATĂ PENTRU COMPLETAREA CERERII:

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

DOCUMENTELE NECESARE ÎN VEDEREA SOLUȚIONĂRII CERERII:

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

Data,
17.10.2025

Semnătură,
Stan Mihai Ionel

Tel: 0726122522

Adresa mail: _____

EXPRIMAREA LIBERĂ A CONSIMȚĂMÂNTULUI
PRIVIND PRELUCRAREA DATELOR CU CARACTER PERSONAL

Subsemnatul (a) Stan Mihai Ionel, cu domiciliul în județul Ialomița, municipiul/orașul/comuna Bucu, satul/sectorul _____, strada Ion Creanga, nr. 15, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, telefon _____, 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,
17.10.2025

Semnătura,
Stan Mihai Ionel

(Sunt de acord cu prelucrarea datelor cu caracter personal)

**JUDEȚUL IALOMIȚA
MUNICIPIUL SLOBOZIA**

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. 3458 / 15 MAI 2025

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. MUNICIPIUL SLOBOZIA- prin reprezentantul său legal **POTOR DĂNUȚ-ALEXANDRU** - Primar, cu sediul în județul Ialomița, municipiul Slobozia, str. Episcopiei nr. 1, CUI RO4365352, cont RO89TREZ39121A300530XXX deschis la Trezoreria Slobozia, în calitate de **CONCEDENT**, pe de o parte, și

2. STAN MIHAI-IONEL, cetățean român, domiciliat în Sat Buci (Corn. Buci), strada județul Ialomița, identificat prin C.I. seria : , eliberată la data de 26.09.2024 de SPCLP Slobozia, CNP , în calitate de **CONCESIONAR**, pe de altă parte,

În temeiul prevederilor:

- O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
 - H.C.L. nr. 57/27.02.2025 privind concesionarea prin licitație a unor bunuri imobile (terenuri cu destinația curți-construcții), proprietatea privată a Municipiului Slobozia;
 - H.C.L. nr. 78/20.03.2025 privind modificarea și completarea H.C.L. nr. 57/27.02.2025 referitoare la concesionarea prin licitație a unor bunuri imobile (terenuri cu destinația curți-construcții), proprietatea privată a Municipiului Slobozia;
 - Certificatul de urbanism nr. 25706/13.03.2025 în scopul informării în vederea licitației;
 - Raportul Comisiei de evaluare privind concesionarea prin licitație a unor bunuri imobile proprietatea privată a Municipiului Slobozia înregistrat sub nr. 43744/28.03.2025 pentru licitația din 27.03.2025,
- 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 de 1117,00 mp, din domeniul privat al Municipiului Slobozia, inventariat la poziția 1335, conform H.C.L. nr. 104/28.07.2011 privind aprobarea inventarului domeniului privat al Municipiului Slobozia, cu modificările și completările ulterioare, identificat cu numărul cadastral 42192, înscris în Cartea Funciară nr. 42192 a U.A.T. Municipiul Slobozia, situat în municipiul Slobozia, B-dul 1 Decembrie 1918, nr. 38-40, județul Ialomița, având următoarele vecinătăți:

- la Nord: teren domeniul privat al mun. Slobozia - nr. cad. 35720;
- la Sud: teren domeniul public - B-dul 1 Decembrie 1918 (nr. cad. 31800);
- la Est: teren domeniul public - str. Walter Mărăcineanu (nr. cad. 31815);
- la Vest: teren domeniul public - str. Panait Istrati (nr. cad. 31803).

în conformitate cu obiectivele concedentului.



[Handwritten signatures]

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

(4) Neplata redevenței în termen de 30 de zile de la împlinirea termenului prevăzut în contract, atrage după sine transmiterea de către concedent a unei somații de plată, către concesionar.

(5) Dacă în termen de 15 zile de la transmiterea somației de plată concesionarul nu a efectuat plata, atunci contractul de concesiune este reziliat de drept, fără intervenția instanțelor judecătorești, prezenta clauză echivalând unui pact comisoriu de gradul IV, conform art 1553 din Codul Civil și se procedează la revenirea terenurilor la dispoziția concedentului fără nicio obligație a acestuia față de concesionar.

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

(7) În situația în care pe parcursul derulării contractului de concesiune, interesul propriu al proprietarului o impune, prin act adițional se va proceda la reducerea cu până la 5% a suprafeței atribuite și cu reducerea corespunzătoare a redevenței viitoare datorată de concesionar pentru suprafața respectivă.

(8) Predarea-primirea suprafeței de teren menționate mai sus se face pe bază de proces verbal încheiat la sfârșitul anului calendaristic în care intervine modificarea suprafeței.

(9) Proprietarul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local, notificând acest fapt concedentul.

VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

Art. 5. - Drepturile concesionarului

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

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

Art. 6. - Drepturile concedentului

(1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, verificând modul în care sunt respectate obligațiile asumate de concesionar cu privire la exploatarea terenurilor și modul în care este satisfăcut interesul public prin exploatarea terenurilor.

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în prezența reprezentantului acestuia, cu excepția cazurilor când concesionarul își dă acordul, în scris, cu privire la verificarea în absența sa sau când acesta are rolul de a constata situații de fapt reclamate, în scris, de concesionar.

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



11

mm

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 9.

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

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune, dacă părțile nu convin, prin act adițional, prelungirea acestuia;

b) răscumpărarea dreptului de concesiune de către proprietar, prin hotărâre a acestuia, în cazul în care interesul național sau local o impune cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina proprietarului, întocmindu-se o documentație tehnico-economică în care se va stabili prețul răscumpărării. În această situație nu se percep daune.

c) Rezilierea contractului intervine:

- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin rezilierea unilaterală de către proprietar, cu plata unei despăgubiri (plata redevenței datorată pe perioadă rămasă până la finalizarea contractului) în sarcina concesionarului;

- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin rezilierea unilaterală de către concesionar, cu plata de despăgubiri în sarcina proprietarului;

- în cazul în care concesionarul nu exploatează terenul în scopul în care a fost atribuit;

- renunțarea la concesiune din partea concesionarului, fără plata unei despăgubiri, la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului atribuit sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a exploata terenul (imposibilitate dovedită cu acte de concesionar și acceptată de proprietar), în acest caz concesionarul va notifica proprietarul, în termen de zile de la constatarea situației intervenite, despre imposibilitatea obiectivă de realizare a activității. Imposibilitatea obiectivă de a exploata bunul, poate fi invocată în cazul când concesionarul are o situație financiară precară, în cazul falimentului sau al dizolvării societății căruia i-a fost atribuit terenul.

(2) La expirarea contractului de concesiune, concedentul este obligat să restituie în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul atribuit.

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

a) Bunurile de retur, așa cum au fost stabilite în caietul de sarcini, se vor întoarce în posesia proprietarului, gratuit și libere de orice sarcini;

b) Bunurile de preluare, așa cum au fost stabilite în caietul de sarcini vor fi dobândite de proprietar de la concedent contra unei sume de bani stabilite pe bază de evaluare întocmită de una din părți și însoțită de cealaltă parte sau pe bază de raport de evaluare întocmit de un evaluator independent;

c) Bunurile proprii, așa cum au fost stabilite în caietul de sarcini, vor rămâne în proprietatea și posesia concesionarului.

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.



XIII. CLAUZA DE CONFIDENTIALITATE

Art. 14.

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

(2) Drepturile persoanelor vizate sunt: dreptul de informare și acces la datele personale prelucrate, dreptul la rectificare și ștergere a acestor date, dreptul la restricționarea prelucrării, dreptul la opoziție împotriva prelucrării datelor sau de a face obiectul unei decizii bazate pe prelucrarea automată a datelor cu caracter personal.

XIV. DISPOZIȚII FINALE

(1) Noi, părțile contractante, declarăm că suntem de acord cu prezentul contract de concesiune astfel cum a fost redactat, că am convenit fiecare clauză și am înțeles conținutul și consecințele juridice ale actului, acestea reprezentând voința noastră reală, drept pentru care stăruim și consimțim la încheierea prezentului contract, semnând mai jos.

(2) Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 4 (patru) exemplare având 7 (șapte) pagini, semnat și stampilat pe fiecare pagină.

 **CONCEDENT,
MUNICIPIUL SLOBOZIA
PRIMAR**

**CONCESIONAR,
STAN MIHAI-IONEL**

.....



EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 42192-C2 Slobozia

A. Partea I. Descrierea imobilului

Construcții

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1	42192-C2	Jud. Ialomita, UAT Slobozia, Loc. Slobozia, Bdul 1 DECEMBRIE 1918, Nr. 38-40	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:12 mp; S. construita desfasurata:12 mp; SPATIU BIROURI, SUPRAFATA DESFASURATA 12.0 MP.ANUL CONSTRUIRII 2025.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
134219 / 10/10/2025		
Act Administrativ nr. 91952, din 06/10/2025 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 92273, din 07/10/2025 emis de PRIMARIA SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 91872, din 06/10/2025 emis de PRIMARIA SLOBOZIA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1
1) STAN MIHAI-IONEL, căsătorit cu		
2) STAN FĂNUȚA		

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	42192-C2	constructii anexa	12	Cu acte in CF propriu	S. construita la sol:12 mp; S. construita desfasurata:12 mp; SPATIU BIROURI, SUPRAFATA DESFASURATA 12.0 MP.ANUL CONSTRUIRII 2025.

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 355 RON, -Chitanța Interna nr.2021028993/10-10-2025 în suma de 355, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261.

Data soluționării,

16-10-2025

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>

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 42192 Slobozia

Nr. cerere	134219
Ziua	10
Luna	10
Anul	2025

Cod verificare

100195685278



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Ialomita, UAT Slobozia, Loc. Slobozia, Bdul 1DECEMBRIE 1918, Nr. 38-40

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	42192	1.117	Teren imprejmuit; Constructia C2 înscrisa în CF 42192-C2; TEREN INTRAVILAN,IMPREJMUIT.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
173222 / 27/11/2023		
Act Administrativ nr. 822, din 27/07/2023 emis de MUNICIPIUL SLOBOZIA; Act Administrativ nr. plan semnat Primarie, din 10/08/2023 emis de MUNICIPIUL SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 83813, din 27/07/2023 emis de MUNICIPIUL SLOBOZIA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 84198, din 28/07/2023 emis de MUNICIPIUL SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 104, din 28/07/2011 emis de MUNICIPIUL 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
58945 / 27/05/2025		
Act Administrativ nr. 3458, din 15/05/2025 emis de MUNICIPIUL SLOBOZIA;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioada de 49 de ani, pana la data de 01.04.2074, 1) STAN MIHAI-IONEL	A1

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	19.154
2	3	18.736
3	4	8.202
4	5	17.708
5	6	25.003
6	7	25.003
7	8	17.206
8	1	8.234

** 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 355 RON, -Chitanța internă nr.2021028993/10-10-2025 în suma de 355, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261.

Data soluționării,
16-10-2025

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
Adresa: LOC: SLOBOZIA, STR GARII NR. 3 COD POSTAL: 920003 TEL:
0243/211307, 0243/233319

Nr.cerere	134219
Ziua	10
Luna	10
Anul	2025

REFERAT DE ADMITERE

(Actualizare date imobil)

Domnului/Doamnei STAN MIHAI-IONEL

Domiciliul Jud. Ialomita, UAT Bucu, Loc. Bucu, Str ION CREANGA, Nr. 15

Referitor la cererea inregistrată sub numărul 134219 din data 10-10-2025, vă informăm:

Inspector
IULIAN COSTACHE



100195685278



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

Dosarul nr. 134219 / 10-10-2025

ÎNCHEIERE Nr. 134219

Registrator: MARIAN IONUT AXINTE

Asistent: VIOREL NICOLAE TURTURICA

Asupra cererii introduse de STAN MIHAI-IONEL privind Actualizarea informatii tehnice in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.91872/06-10-2025 emis de PRIMARIA SLOBOZIA;
- Act Administrativ nr.91952/06-10-2025 emis de PRIMARIA SLOBOZIA;
- Act Administrativ nr.92273/07-10-2025 emis de PRIMARIA SLOBOZIA;

tariful achitat in suma de 355 lei, cu documentul de plata:

- Chitanta interna nr.2021028993/10-10-2025 in suma de 355 pentru serviciul avand codul 261

Vazand referatul asistentului registrator

si prev. art. 37, alin. 1 din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificarile si completarile ulterioare si art. 86, alin. 1 din Ordinul 600/2023, al Directorului General al ANCPI,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 42192-C2
- imobilul cu nr. cadastral 42192, inscris in cartea funciara 42192 UAT Slobozia avand proprietarii: UAT SLOBOZIA in cota de 1/1 de sub B.1;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire construire in cota de 1/1 asupra A1.2 in favoarea STAN MIHAI-IONEL, căsătorit cu, STAN FĂNUȚA, sub B.1 din cartea funciara 42192-C2 UAT Slobozia;
- Se notează actualizarea de informații cadastrale, conform documentației cadastrale întocmită de persoană fizică autorizată Dinu Alexandru Petru, avizată la data de 17.10.2025, anexa 1 la partea a I-a a cărții funciare cu privire la schimbarea categoriei de folosință a terenului de la A1 din curți construcții în curți construcții și arabi, înscrierea construcției C2 asupra A.1 sub B.2 din cartea funciara 42192 UAT Slobozia;

Prezenta se va comunica părților:

STAN MIHAI-IONEL

DINU ALEXANDRU PETRU

MUNICIPIUL SLOBOZIA

STAN FĂNUȚA

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

Data soluționării,

16-10-2025

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*

APROB: ADMITEREA / RESPINGEREA

INVESTITOR: STAN MIHAI IONEL

(cu domiciliul în: comuna Bucu, strada Ion Creangă, nr.15, jud. Ialomița)

PROCES - VERBAL DE RECEPȚIE

la terminarea lucrărilor

Nr. 844 din 29.09.2025

privind execuția lucrărilor de construcții aferente investiției

CONSTRUIRE SPAȚIU BIROURI

Avand categoria de importanta "D"

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

- adresa administrativă: municipiul Slobozia, b-dul. 1 DECEMBRIE 1918, nr.38-40, jud. Ialomița
- număr cadastral/număr topografic: 42192
- număr carte funciară: 42192

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

-Autorizației de Construire nr. 14889 din 07.august.2025, eliberată de Primaria municipiului Slobozia (construcția are regim de înălțime P, Sc=Sd=12,00 m², Su=9,76 m²).
la data de 07.08.2025, cu valabilitate până la data: 07.08.2026.

3. Comisia de recepție și-a desfășurat activitatea de la data: 29.09.2025, până la data de 29.09.2025, fiind formată din:

1. Președinte (nume și prenume): domnul SCARLAT CONSTANTIN

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

2. doamna ARON VIRGINIA – membru – UAT Slobozia

3. ing. GHEORGHE RADU – membru specialist

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

1. executant: -

2. proiectant: S.C. ATELIERUL ERNIC S.R.L. – c.arh. Mititelu Alexandru

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 funcțiune administrativă („de birouri”), cu regim de înălțime Parter, suprafață construită de 12,00 m² și suprafața utilă de 9,76 m². Execuția investiției s-a făcut cu respectarea dispozițiilor proiectului nr.367/C/2025.

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

AUTORIZAȚIE DE CONSTRUIRE

Nr. 14825 din 04 AUGUST 2025

Ca urmare a cererii adresate de **STAN MIHAI IONEL** cu domiciliul în județul Ialomița, comuna Bucu, str. Ion Creangă, nr. 15, înregistrată cu nr. 75296 din 04.08.2025, în conformitate cu prevederile Legii 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

SE AUTORIZEAZĂ

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

CONSTRUIRE SPAȚIU BIROURI

Se propune construirea unui spațiu de birouri cu regim de înălțime parter, fundații din beton armat, suprastructura din cadre metalice, închideri perimetrale cu panouri termoizolante și acoperiș șarpantă metalică cu învelitoare din panouri termoizolante.
Suprafața construită va fi de 12 mp, suprafața desfășurată de 12 mp și suprafața utilă de 9,76 mp.

Pe imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Ialomița, municipiul Slobozia, **B-dul 1 Decembrie 1918, nr. 38 - 40** sau identificat prin **cartea funciară nr. 42192 și nr. cadastral 42192**, în suprafață de 1.117 mp.

lucrări în valoare 17.904,00 lei,

În baza Documentației Tehnice – D.T. 367/C/2025 pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C. + D.T.O.E.) , elaborată de S.C. ATELIERUL ERNIC S.R.L., cu sediul în județul Ialomița, Slobozia, respectiv de Mititelu Alexandru, arhitect cu drept de semnătură, înscris în Tabloul Național al Arhitecților cu nr. 1003, 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.

"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 executanților."

Format A3

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

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

PRIMAR,
Potor Dănuț Alexandru

SECRETAR GENERAL,
Jr. Tudoran Valentin

L.S.



06.08.2025
ARHITECT ȘEF,
Arh. Niculae Ioana

Întocmit/redactat,
Scarlat Mariana

Taxa pentru autorizare, în valoare de 179,00 lei a fost achitată conform chitanței cu nr. 60006638 din 04.08.2025

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/DESFĂȘINȚARE**

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/desfășințare.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL,

L.S.

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității..... Achitat taxa de..... lei conform chitanței nr..... din.....202....

Transmis solicitantului la data de, direct / prin poștă.

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 25807 din 17 Iunie 2025

în scopul:

CONSTRUIRE SPAȚIU BIROURI

Ca urmare a cererii adresate de STAN MIHAI - IONEL cu domiciliul în județul Ialomița, comuna Bucu, Str. Ion Creangă, nr. 15 înregistrată cu nr. 61156 din 10.06.2025,

pentru imobilul - teren si/sau construcții - situat în județul Ialomița, municipiul Slobozia, BULEVARDUL 1 DECEMBRIE 1918, NR. 38 - 40 sau identificat prin Cartea Funciară nr. 42192 și număr cadastral 42192, în suprafață de 1.117 mp,

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. 104/1995, faza P.U.G., aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Slobozia nr. 25/29.03.1996, actualizată conform Hotărârii Consiliului Local Slobozia nr. 132/20.11.2008, prelungit conform Hotărârilor Consiliului Local Slobozia nr. 186/27.09.2018 și nr. 371/19.12.2023 și a documentației de urbanism P.U.Z. și R.L.U. aferent „Ansamblu rezidențial Zona Gara Slobozia Nouă” aprobate prin Hotărârea Consiliului Local Slobozia nr. 67/27.04.2008,

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Imobilul se află în intravilan, conform P.U.G. și R.L.U. aferent, aprobate prin Hotărârea Consiliului Local Slobozia nr. 25/29.03.1996, actualizate conform Hotărârii Consiliului Local Slobozia nr. 132/20.11.2008, prelungite conform Hotărârilor Consiliului Local Slobozia nr. 186/27.09.2018 și nr. 371/19.12.2023 și a documentației de urbanism P.U.Z. și R.L.U. aferent „Ansamblu rezidențial Zona Gara Slobozia Nouă”, aprobate prin Hotărârea Consiliului Local Slobozia nr. 67/27.04.2008 și aparține domeniului privat al U.A.T. MUNICIPIUL SLOBOZIA, teren concesionat de către STAN MIHAI - IONEL în baza Contractului de Concesiune nr. 3458 din 15 mai 2025.

În vederea emiterii autorizației de construire proprietarul va prezenta actul de proprietate în copie conformă cu originalul, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală a terenului este curți-construcții (conform extrasului de carte funciară), iar destinația acestuia conform P.U.Z. și R.L.U. aferent „Ansamblu rezidențial Zona Gara Slobozia Nouă”, aprobate prin Hotărârea Consiliului Local Slobozia nr. 67/27.04.2008 este de - subzona activităților mixte, max P+2 (servicii, dotări).

Amplasamentul se află în zona C de impozitare conform Hotărârii Consiliului Local nr. 86/29.11.2016.

3. REGIMUL TEHNIC:

Indicii urbanistici maximi, procentul de ocupare al terenului și coeficientul de utilizare al terenului sunt - P.O.T. maxim 70% și C.U.T. = 2,2 conform P.U.Z. și R.L.U. aferent, aprobate prin Hotărârea Consiliului Local Slobozia nr. 67/27.04.2008.

Utilizări admise - sunt admise următoarele funcțiuni: instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal și de cartier; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; comerț cu amănuntul; depozitare mic-gros; pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, spații plantate.

Utilizări admise cu condiționări - toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific; se admit activități în care accesul publicului nu este liber numai cu condiția ca să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă.

in aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste necesitatea evaluarii efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘURARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) **certificatul de urbanism (copie);**

b) **dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, în copie conformă cu originalul, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara de informare actualizat la zi.**

c) **documentația tehnica - D.T., după caz (2 exemplare originale):**

☒ **D.T.A.C.**

☐ **D.T.O.E.**

☐ **D.T.A.D.**

d) **avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:**

d.1) **avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):**

☐ **alimentare cu apă**

☐ **gaze naturale**

Alte avize/acorduri

☐ **canalizare**

☐ **telefonizare**

☐

☐ **alimentare cu energie electrică**

☒ **salubritate** (contract/aviz deșeurilor rezultate din construcții valabile pe perioada executării lucrărilor de construcții)

☐ **alimentare cu energie termică**

☐ **transport urban**

☐

d.2) **avize și acorduri privind:**

☐ **securitatea la incendiu**

☐ **protecția civilă**

☐ **sănătatea populației**

***În cazul în care construcția propusă va avea o suprafață desfășurată mai mare sau egală cu 600 mp se va solicita avizul de securitate la incendiu;**

d.3) **avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):**

d.4) **studii de specialitate (1 exemplar original):**

Studiu energetic (conform art. 10 din Legea 372/ 2005 în corelație cu Mc001 – 2022).

Studiu Geotehnic verificat la cerința Af;

Verificator (exigențele de verificare vor fi stabilite de către proiectant);

Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România și luarea în evidență a părții de arhitectură a proiectului;

e) **actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului;**

Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Taxă Timbru Arhitectură (0,5% din valoarea lucrărilor de construcții);

Taxă Autorizație de Construire (1% din valoarea lucrărilor de construcții).

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

Prelungirea termenului de valabilitate a certificatului de urbanism se poate face numai de către emitent, la cererea titularului, formulată cu cel puțin 15 zile înainte expirării acestuia.

PRIMAR,
Potor Dănuț Alexandru



SECRETAR GENERAL,
jr. Tudoran Valentin

arh. Niculae Iana-Iulia

Intocmit de
Radu Florin-Cristian

Achitat taxa de: **22,00 lei** conform chitanței nr. **2875** din **10.06.2025**.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de



CARTE CARTE DE IDENTITATE IDENTITY CARD

CNI

Nume/Nom/Last name

STAN

Prenume/Prenom/First name

MIHAI-IONEL

Calitate/Nationalite/Nationality

Română / ROU

Loc naștere/Lieu de naissance

Jud. IL Mun. Slobozia

IUF5L

Sex/Sexe/Sex

M

428



IL

Str. Ion Creangă nr. 105

Emisă de/Delivree par/Issued by

SPCLEP Slobozia

Valabilitate/Validite/Validity

26.09.24-03.08.2031

TROUSTAN//MIHAI//IONEL//



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

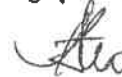
Nr. Crt.	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Valoare de inventar [lei]
		Suprafața totală = 11.38 ha intravilan	
1334	Teren	Amplasament: Tarlaua 533, zona gara Slobozia Nouă Suprafața totală = 5.86 ha intravilan	125.000,00
1335	Teren	Amplasament: Tarlaua 539, zona gara Slobozia Nouă Suprafața totală = 16.7 ha intravilan - 5.3931 ha	355.000,00
1336	Teren	Amplasament: Tarlaua 525, zona gara Slobozia Nouă Suprafața totală = 1.78 ha intravilan	38.000,00
1337	Teren	Amplasament: Tarlaua 527, zona gara Slobozia Nouă Suprafața totală = 1 ha intravilan	21.000,00
1338	Teren	Amplasament: Tarlaua 537, zona gara Slobozia Nouă Suprafața totală = 0.85 ha intravilan	18.000,00
1339	Teren	Amplasament: Tarlaua 536, zona gara Slobozia Nouă Suprafața totală = 0.47 ha intravilan	10.000,00
1340	Pășune Bora	Amplasament: Tarlaua 741 zona gara Slobozia Nouă Suprafața totală = 12.86 ha extravilan	274.000,00
1341	Pășune Bora	Amplasament: Tarlaua 743 Suprafața totală = 0.68 ha extravilan	14.500,00
1342	Teren Zona terase Bora	Amplasament: Tarlaua 718, mal drept râul Iulomița Suprafața totală = 8.94 ha intravilan	11.400,00
1343	Teren Neproductiv Bora	Amplasament: Tarlaua 768 Suprafața totală = 3.79 ha	4.800,00
1344	Teren Neproductiv Bora	Amplasament: Tarlaua 764 Suprafața totală = 3.78 ha	4.800,00
1345	Teren Neproductiv Bora	Amplasament: Tarlaua 745 Suprafața totală = 1.09 ha	1.400,00
1346	Teren arabil intravilan	Amplasament: șoseaua București-Constanța (fostele sere, zona Abator) Vecinătăți: N - Drum stradal (S.C. ATALANTA S.R.L.) S - Drum stradal (S.C. URBAN S.A.) V - S.C. ALBERO COM. S.R.L. - S.C. MELCRET S.R.L. - S.C. METALICA S.R.L. - S.C. LARS IMPEX S.R.L. - S.C. EXPOCAR S.R.L. - S.C. ROMPETROL S.A. - S.C. TRANZIT SERVICE S.R.L. E - S.C. URBAN S.A. Suprafața totală = 12.52 ha	266.400,00
1347	Teren arabil intravilan pentru legea 15/2003	Amplasament: Str. Traian Vuia Vecinătăți: - la nord - str. Cimitirului - D.E. 163 - la sud - teren proprietate Cioranu Nicolae - la est - drum exploatare 168/3 - la vest - str. Traian Vuia Suprafața totală = 2.3 ha	49.000,00
1348	Teren arabil intravilan pentru legea 15/2003	Amplasament: Tarlaua 160/6 Vecinătăți: - la nord - teren proprietate Vătafu Zaharia - la sud - teren proprietate Dușu Ion - la est - teren proprietate Colăcel Gheorghe - la vest - str. Mărlui Suprafața totală = 530mp	1.100,00
1349	Teren arabil intravilan pentru legea 15/2003	Amplasament: strada Iezerului, zona sud Slobozia Nouă Vecinătăți: N - str. Iezerului S - str. Ion Creangă E - str. Unirii V - teren domeniu privat al municipiului Slobozia Suprafața totală = 3.5 ha	74600,00
1350	Teren arabil intravilan Slobozia Nouă (fostul C.A.P.)	Amplasament: str. Școlii Vecinătăți: N - drum de exploatare agricolă 105 S - teren domeniu privat al municipiului Slobozia E - teren proprietate particulară V - drum de exploatare agricolă 100 Suprafața totală = 7,5 ha	160.000,00
1351	Teren intravilan curți construcții Slobozia Nouă (fostul C.A.P.)	Amplasament: str. Școlii Vecinătăți: N - teren domeniu privat al municipiului Slobozia S - drum de exploatare De 100	253.000,00

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 - DE 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 Coloanelor V - alee acces Suprafață = 777 mp	122.700,00
1425	Suprafete aferente terase blocuri T, U și magazin „Ialomija”	Amplasament: B-dul. Matei Basarab, nr. 53, nr.57 și nr.59 N - Magazin „Ialomija”, 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 - domeniul public al municipiului Slobozia S - bl. D1 E - bl. D1 V - domeniul 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





Municipiul Slobozia

DIRECTIA FINANTE PUBLICE LOCALE

Strada Episcopiei, nr.1

CF 4365352

TEL. 0243 - 231401 FAX 0243-212149

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

Ca urmare a cererii D-lui/D-nei **STAN MIHAI IONEL** nr. 91838 din data de 06.10.2025 cu domiciliul in **STR. ION CREANGA, NR. 15, BUCU, Jud IALOMITA** legitimata prin CI serie **SZ** numar **685028** CNP/CUI **1820501211201**, avand calitatea de proprietar/coproprietar/mandatar 1) /executor 2) /mostenitor 3) si a verificarilor efectuate la nivelul compartimentului de specialitate al autoritatilor administratiei publice locale la nr. de rol nominal unic **1024927** se atesta urmatoarele:

figureaza in evidentele fiscale cu urmatoarele bunuri 3):

STAN MIHAI IONEL/ FANUTA STR. IALOMITEI NR. 8 BL. 12 SC. A ET. 4 AP. 18, SLOBOZIA Jud IALOMITA

tip	Declaratie
CLADIRE	Data dob.: 03.04.2007 STR. IALOMITEI NR. 8 BL. 12 SC. A ET. 4 AP. 18, Suprafata construita la sol: 701.00 Constructie1: Rezidential -corp principal: Supr. constr. 74.58 m.p. din beton sau cadre din beton armat, Val. imp. 230335.86 lei, An constr.: 1977, Zona: A, Certificat energetic NU;
CLADIRE	Data dob.: 29.09.2025 BD. 1 DECEMBRIE 1918 NR. 38-40, Suprafata construita la sol: 12.00 Constructie1: Val. cf. raport: 21664.00, An evaluare: 2025 Nerezidential -corp principal: Supr. constr. 12.00 m.p. din beton sau cadre din beton armat An constr.: 2025, Zona: C, Certificat energetic NU;
CONCESIONARE LEI	(3458/15.05.2025) (15.05.2025/01.04.2074)
TEREN INTRAVILAN	Categorie: Terenuri cu constructii, Suprafata: 18.66 mp; STR. IALOMITEI NR. 8 BL. 12 SC. A ET. 4 AP. 18
TEREN INTRAVILAN IN FOLOSINTA	Categorie: Terenuri cu constructii, Suprafata: 1117 mp; BD. 1 DECEMBRIE 1918 NR. 38-40 Nr Cf 42192; ;

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

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

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

Alte mentiuni ale organului fiscal: .

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

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

Prezentul certificat s-a eliberat pentru 5) **CARTE FUNCARA**

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 exceptie 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.

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

Mura Raducanu

Digitally signed by Mura
Raducanu
Date: 2025.10.06 11:08:44
+03'00'

Intocmit azi la data **06.10.2025**
VASILE ADRIANA
functie, prenume si nume

Conform Regulamentului 679/2016 privind protectia persoanelor fizice in ceea ce priveste 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 si acces la datele personale prelucrate, dreptul la rectificare si 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) Spre exemplu notarul public conform delegării date de către contribuabil.

2) Executorii fiscali ai altor organe fiscale, executorii judecătorești/bancari

3) Mostenitorii trebuie sa faca dovada decesului titularului cu copia actului de deces

4) Contribuabilul figureaza in evidentele fiscale cu urmatoarele bunuri...proprietate folosinta .../alte situatii

5) In cazul in care informatiile nu au toc in aceasta sectiune, organul fiscal local poate elibera o anexa la certificatul de atestare fiscala, facand mentiune asupra acestui aspect . Anexa la certificatul de atestare fiscala va avea antet si va purta semnaturile si stampila organului fiscal local. Anexa este valabila insotita doar de certificat.

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

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

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară : Teren intravilan Curti-Constructii și teren intravilan arabil

Adresa	Jud. Ialomița, Loc. Slobozia, Bdul. 1 Decembrie 1918 nr. 38-40, N.C. 42192
Proprietar	Primaria Municipiului Slobozia
Client	Primaria Municipiului Slobozia
Utilizator	Primaria Municipiului Slobozia; Stan Mihai-Ionel
Membru corporativ ANEVAR	AM VERUS SRL, AUT 0687
Nr. raport	AP13 / 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 guvernanta (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; Stan Mihai-Ionel		
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 si intravilan arabil		
Adresa proprietății – cf. acte	Lot 1.117,00 mp - Jud. Ialomita, Loc. Slobozia, Bdul. 1 Decembrie 1918 nr. 38-40, N.C. 42192		
Nr. carte funciară / nr. cadastral	Carte funciara nr. 42192; nr. Cad. 42192		
Amplasare / Cartier	Loc. Slobozia		
Codul postal	-		
Utilități	In zonă – Electricitate, canalizare, apa, gaze		
Suprafete	Teren	Ateren=1.117,00 mp, Nr. Cad 45243	
Proprietar (persoană juridică)	Primaria Municipiului Slobozia, în cotă determinată de 1/1		
Utilizare existentă/potențiala	Intravilan/ c.m.b.u. Curti Constructii		
Curs de schimb valutar	5,2488		
VALOAREA DE PIATĂ	83.600	Euro	438.800 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. Ialomită, Loc. Slobozia, Bdul. 1 Decembrie 1918 nr. 38-40, N.C. 42192
 Utilizator desemnat: Primaria Municipiului Slobozia; Stan Mihai-Ionel

Tipul Proprietatii: Teren intravilan Curti Constructii si intravilan arabil
 Numar de inregistrare: AP13 / 29.05.2026



Valoarea de Piata: **83.600 Euro**
438.800 Lei

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

Abordari utilizate
 Valori rezultate

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

Suprafata teren Lot – 1.117,00 mp, nr. Cad
 42192 (din documente)

Evaluator autorizat,
 Ciobanu Mircea Cătălin
 Nr legitimatie 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, Bdul. 1 Decembrie 1918 nr. 38-40, N.C. 42192

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 rezervam 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
83.600 Euro, respectiv 438.800 Lei
(optzecișitremișasesute Euro)

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

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

Cu stima,
 Director tehnic
 Mihai Dediu



CERTIFICARE

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

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

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

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

Cu stima,
Director tehnic
Mihai Dediu



Evaluator autorizat,
Ciobanu Mircea Cătălin
Nr legitimație 19643



I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1 Identificarea evaluatorului

AM VERUS S.R.L. Membru corporativ ANEVAR, aut 0687. Evaluator autorizat(EPI) Ciobanu Mircea Cătălin nr legitimație 19643
 Date de identificare:
 Cod de Inregistrare fiscala RO 36203618
 Registrul Comertului sub nr. J40/8299/2016
 Sediul: Str Varnița, 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; Stan Mihai-Ionel 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 si intravilan arabil

Adresa imobilului evaluat: Jud. Ialomita, Loc. Slobozia, Bdul. 1 Decembrie 1918 nr. 38-40, N.C. 42192

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

Pășii 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 prezenta reprezentantului clientului/proprietarului.

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

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

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

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

- Culegerea și analiza datelor de piață

1.10 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Informațiile¹ utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare (extras CF, acte dobândire, documentație cadastrală)
- Istoricul utilizării proprietății imobiliare și alte informații puse la dispoziție de reprezentantul proprietarului/solicitantului în cadrul inspecției.
- Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025:
 - SEV 100 - Cadrul general al evaluării (IVS 100)
 - SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
 - SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS 102)
 - SEV 103 - Abordări în evaluare (IVS 103)
 - SEV 104 - Informații și date de intrare (IVS 104)
 - SEV 105 - Modele de evaluare (IVS 105)
 - SEV 106 - Documentare și raportare (IVS 106)
 - SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

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

○ *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 imobiliară subiect liberă de sarcini, fiind evaluată în această ipostază.
- Nu s-a efectuat nicio investigatie referitoare la prezenta sau absenta substantelor poluante si, prin urmare, nu se poate oferi nicio asigurare a potentialului sau impact asupra evaluarii. In consecinta, pentru scopul acestei evaluari, am presupus ca nu sunt, pe sau in cadrul proprietatii, niciun fel de substanta poluanta, care ar putea contamina proprietatea si diminua valoarea acesteia. Orice identificare ulterioara nu ne este imputabila.
- Valorile estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a acestora pe interese fractionate va invalida valorile estimate.

- Evaluatorii au fost de acord sa-si asume responsabilitatea misiunii incredintate de catre clientul numit in raport, in scopul utilizarii precizate de catre client respectiv in scopul mentionat in raportul de fata.
- Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietatii, iar valoarea prezentata in prezentul raport de evaluare nu are nicio legatura cu valoarea de asigurare.
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia. Nicio parte a acestui raport nu poate fi reprodusa sub nicio formă fără acordul prealabil al evaluatorului, și nici nu poate fi distribuita în raport prin publicitate, relatii publice, stiri, de vânzare sau de alte mijloace media. Dreptul de autor al raportului este reținută de AM VERUS SRL și se aplică chiar daca este numit un evaluator sau nu.
- Evaluatorii, prin natura muncii sale, nu sunt obligati sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.
- In cazul în care cititorul este pe punctul de a lua o decizie pe plan investitional, chiar si personal, fiduciar sau corporativ, și are orice nelamurire în ceea ce privește conținutul material al acestui raport, se recomandă contactarea evaluatorului.
- Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate pentru orice eveniment, condiție sau circumstante care pot sa afecteze valoarea proprietatii, ce pot aparea ulterior, fie datei de evaluare mentionata în acest raport, fie datei inspectiei, oricare ar fi ordinea.
- Calitatea managementului proprietatii are un efect direct asupra viabilitatii economice și valorii de piață a acesteia. Previziunile financiare prezentate în acest raport presupun un drept de proprietate responsabil si competenta manageriala. Orice variație de la aceasta ipoteza ar putea avea un impact semnificativ asupra estimarilor de valoare rezultate.
- Estimarea rezultatelor prezentate în acest raport se bazează pe o evaluare a economiei actuale la nivel național și local, fara a exclude niciun element și fara a face previziuni cu privire la efectele de creștere sau scadere brusca, în condițiile economice locale. Nu putem și nu garantam că estimarile vor fi atinse, insa acestea au fost întocmite pe baza informațiilor obținute în cursul acestui studiu, și sunt destinate să țină seama de experiența investitorilor.
- Unele dintre cifrele prezentate în acest raport se poate să fi fost generate de modele financiare, făcând calcule bazate pe numere cu trei sau mai multe zecimale. Din motive de claritate și simplificare, cele mai multe cifrele prezentate în acest raport au fost rotunjite și pot fi, prin urmare, pasibile de mici erori de rotunjire, în anumite cazuri.
- Evaluarea proprietăților imobiliare trebuie să fie considerate ca fiind în același timp o știință și o artă. Deși această evaluare utilizează diferite calcule matematice pentru a oferi indicații de valoare, decizia finala a valorii este subiectivă și poate fi influențată de experiența anterioară a evaluatorului și de alți factori care sunt sau nu, specificati în prezentul raport.
- Dreptul deplin de proprietate se presupune a fi transmisibil cu ușurință, fără nicio restricție nejustificată, cu excepția cazurilor în 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 chirie și valori de piață mai mari, în timp ce costurile lunare de operare și întreținere vor fi mai mici.

Există evidențe clare că pentru clădirile "verzi" se plătesc chirie mai mari, însă este dificil de estimat o primă de sustenabilitate pentru astfel de clădiri, deoarece diferența de chirie față de o clădire mai puțin eficientă poate fi determinată și de vechime, locație sau facilitățile disponibile. În schimb, având în vedere că cererea se va reorienta treptat către clădirile "verzi", gradul de ocupare al clădirilor cu 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 - Cadru 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= 1.117,00 mp, Nr. Cad 42192

Descrierea juridică Proprietar: Primaria Municipiului Slobozia, persoană juridică.

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

Date privind dobândirea dreptului de proprietate:

Dreptul de proprietate a fost dobândit în baza următoarelor documente:

B. Partea II. Proprietari și acte	
Inscrierile privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
173222 / 27/11/2023 Act Administrativ nr. 822 din 27/07/2023 emis de MUNICIPIUL SLOBOZIA, Act Administrativ nr. 83413 din 27/07/2023 emis de PRIMĂRIA SLOBOZIA, înscris: Sub Semnatura Privată nr. 84198 din 28/07/2023 emis de MUNICIPIUL SLOBOZIA, Act Administrativ nr. 104 din 28/07/2023 emis de MUNICIPIUL SLOBOZIA, B1: (Titularul dreptului de PROPRIETATE privată, dobândit prin lege, coră actuală 1/1; 1: UAT SLOBOZIA	A2

Date privind intabularea:

Dreptul de proprietate asupra bunului imobil este inregistrat in Cartea Funciara nr. 42192 a Loc. Slobozia, sub nr cadastral 42192.

Sarcini:

C. Partea III. SARCINI

Inscrierile privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini	Referinta
58945 / 27/05/2025	
Act Administrativ nr. 3458, din 15/05/2025 emis de MUNICIPIUL SLOBOZIA,	
C1 intabulare drept de CONCESIUNE pe o perioada de 99 de ani, pana la data de 01.04.2074,	A1
1) STAN MIHAI-IONEL	

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, la marginea orasului (vezi ANEXA 3).

Aceasta zona este considerata ca fiind una rezidentiala, in partea de nord 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:

 - Bdul. 1 Decembrie 1918

Unitatile de invatamant existente in zona sunt: scoli si gradinite publice si private.

Puncte de interes:

 -

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= 1.117,00 mp, Nr. Cad 42192.
✚ 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 pe teren se afla două construcții.
✚ 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 - 161 euro/mp diferenta fiind data de localizare / amplasare, dimensiuni, utilitati si imprejurimi.

Valoare de piata euro/mp			
AXIS TITLE	1	2	3
Preț unitar Oferta /Tranzactie (EUR/mp /Au)	100	161	125
Mediana (EUR)	125	125	125
Minim (EUR)	100	100	100
Maxim (EUR)	161	161	161

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 înlocuire 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 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 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 A (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 (€)	83.600 €
Valoare estimată (€/mp)	75 €/mp
Valoare estimată (lei)	438.800 lei

5.3 ABORDAREA PRIN COST

Conform SEV 103 – paragraf 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 plată, 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 preț 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 in alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta si increderea pe care o are evaluatorul in datele privind tranzactiile/ofertele comparabile.

Nu s-a aplicat

2 Metoda costului de inlocuire (constructie)

Pentru estimarea valorii constructiei s-a utilizat **metoda costului de inlocuire net**, care consta in stabilirea costului de inlocuire din care se deduc o serie de deprecieri: fizica, functionala si economica. Relatia de calcul este:

Valoarea bunului = Cost de inlocuire – (Depreciere fizica + Depreciere functionala + Depreciere economica), in care:

- Costul de inlocuire determinat din Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte – procentual si valoric, editura Matrix Rom Bucuresti si/sau 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
- Deprecierea fizica reprezinta pierderea de valoare ca rezultat al uzurii unui activ in functiune si expunerea factorilor de mediu.
- Deprecierea functionala reprezinta pierderea de valoare ca rezultat al progresului tehnologic, supradimensionarii cladirii, stilului arhitectonic sau instalatiilor si echipamentelor atasate.
- Deprecierea economica consta in pierderea de valoare datorata unor factori externi proprietatii, cum ar fi modificarea cererii, urbanismul, finantarea si reglementarile 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 piață	83.600 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 cantitatea informațiilor.

Din punct de vedere al adecvării abordarea prin piață 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 piață 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 insuficiența 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:

83.600 Euro, respectiv 438.800 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.

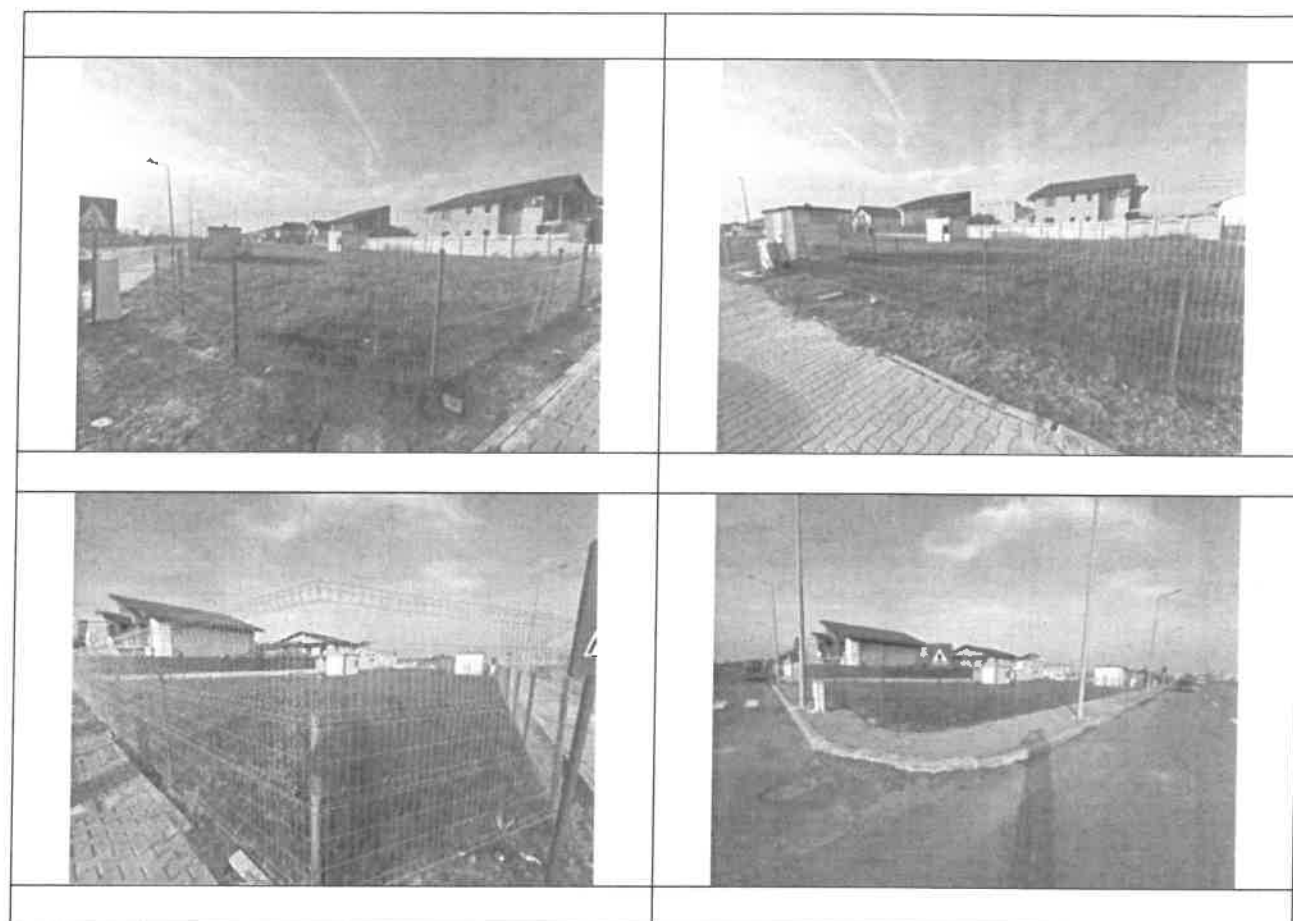
Evaluator autorizat,

Ciobanu Mircea Cătălin

Nr legitimitate 19643



ANEXA 1 - FOTOGRAFII



[illegible]

26

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	125	100	161
B	Nume/Telefon: GDPR	Slobozia, Sos. Nordului	20,00	Intravilan CC	62.500	388,00	161	125	100	161
C	Nume/Telefon: 0733.828643	Slobozia, Cartierul Tineretului	30,00	Intravilan CC	50.000	400,00	125	125	100	161

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

Retras la 19 ianuarie 2026

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-de-vanzare/d0i02hg25fh77f412gdh75070e9d0355.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 principala](#) / [Imobiliare](#) / [Terenuri](#) / [Terenuri - Ialomita](#) / [Terenuri - Slobozia](#)



Postat 18 mai 2026

Vand teren in Slobozia

100 €

PUBLICITATE
Vei înainta

Calculează rata

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafata utila 1178 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

PUBLICITATE

Allianz Tirlac Asigurare pentru casa ta

Vezi oferta

DESCRIERE

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

ID: 297102807

Vizualizări: 1446

Raportează

PRIVAT

Gabi
Pe OLX din iulie 2013
Activ pe 18 mai 2026

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

Ma multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Slobozia
Ialomita



Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Achizițiile de la vânzătorii privați nu sunt protejate de lege privind drepturile consumatorilor

Publicitate



BMW eDrive40 Gran Coupe

Vezi toate ofertele Automobile
Bavaria!

44.626 € + TVA

DOLECITA...

Publicitate

COMPARABILA B

LINK: Retras la 19 ianuarie 2026

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

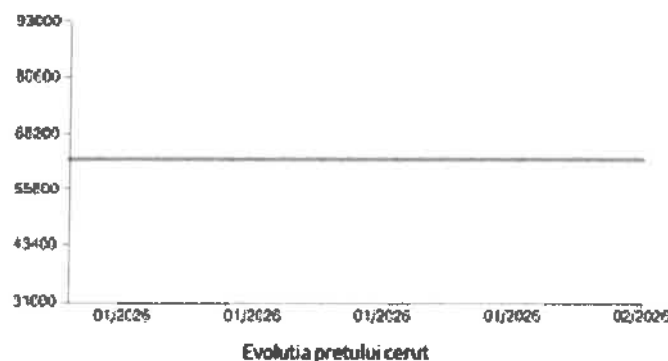
ID: V1003PDHE20

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

Adresa	Nord, Slobozia, Ialomita	Sursa	Axinte Ofelia (particular)
Zile in piata	8 zile	Telefoane	Date de contact anonimizate conform GDPR
Primul pret solicitat	62 500 EUR	E-mail	
Ultimul pret solicitat	62 500 EUR	Actualizat	Imobiliare.ro - 19.01.2026
	161 EUR/mp		

Caracteristici proprietate:

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



Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 570 (Standarde de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scrise. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.

AM VERUS SRL C.U.I. RO36203618 | Reg. Com.: J40/8299/2016
Punct de lucru: str. Iordache Golescu, nr 4A, sector 1, Bucuresti office@iverus.ro www.iverus.ro

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

Caută anunțuri

Toate județele

Toate categoriile

Q

Romimo / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren pentru casa

Teren intravilan 400m2 slobozia

50 000 EUR

Telefon validat

[Ialomita, Slobozia](#)
[Vezi pe hartă](#)

Valabil din 5/12/2026 9:48:46 AM

D

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 linetului .

posibilitate plată în 2 rate!

ID anunț: 1717066289

Vizualizări: 394

Raportează

Fă ofertă

Arată telefon

Distribuie anunțul pe

AM VERUS SRL C.U.I. RO36203618 | Reg. Com.: J40/8299/2016
Punct de lucru: str. Iordache Golescu, nr 4A, sector 1, Bucuresti office@iverus.ro www.iverus.ro

30

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-IDk6C0L.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0	Retras la 19 ianuarie 2026	https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-de-vanzare/d0i02hg25fh77f412gdh75070e9d0355.html
Preț de oferta/vanzare €		120.000	62.500	50.000
Preț de oferta/vanzare €/mp		100	161	125
Suprafata teren mp		1.200	388	400
Localizare (Cartier/Zona):	Slobozia	Slobozia, Str. Viilor	Slobozia, Sos. Nordului	Slobozia, Cartierul Tinerețului
Acces	Strada asfaltata	Strada asfaltata	Strada asfaltata	Strada asfaltata
Destinatie/Utilizare:	Curti Constructii	Curti Constructii	Curti Constructii	Curti Constructii
Suprafata (mp):	1117	1.200	388	400
Front stradal:	37,89	20,00	20,00	30,00
Raport laturi	0,78	3,00	0,97	0,44
Constructii pe teren	Da	NU	Nu	NU
Alte elemente (autorizatie, amenajari)	Da	Nu	Nu	Nu

ELEMENT DE COMPARATIE		Subiect	PROPRIETATE COMPARATILE			Explicatii ajustari
			A	B	C	
Suprafata (mp):	1117		1.200	388	400	
Pret oferta/vanzare €/mp			100	161	125	
Tip tranzactie			Oferta	retrae la 19 Ianuarie 2026	Oferta	
Ajustari	%		-5%	0%	-5%	Au fost aplicate ajustari negative de 5% comparabilelor A, C pentru ca aceste este intervalul de negociere pentru acest tip de proprietate.
Pret ajustat €	Abs		95	161	119	
Ajustari specifice tranzactiei						
Drepturi de proprietate transmise	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	
Ajustari	%		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrate
Pret ajustat €	Abs		95	161	119	
Conditii de finantare	Cash	Cash	Cash	Cash	Cash	
Ajustari	%		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite pentru plata cash
Pret ajustat €	Abs		95	161	119	
Conditii de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent	Independent	
Ajustari	%		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari
Pret ajustat €	Abs		95	161	119	
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara	
Ajustari	%		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt oferite fara cheltuieli necesare imediat dupa vanzare
Pret ajustat €	Abs		95	161	119	
Conditii de plata	actuale	actuale	actuale	actuale	actuale	
Ajustari	%		0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au aceleasi conditii de plata
Pret ajustat €	Abs		95	161	119	
Ajustari specifice proprietatii						
Localizare (Cartier/Zona):	Slobozia	Slobozia, Str. Vilor	Slobozia, Sos. Nordului	Slobozia, Cartierul Tineretului		Au fost aplicate ajustari negative de 30% comparabilei A, de 20% comparabilei B si de 5% comparabilei C, intrucat acestea sunt amplasate in zone recunoscute de piata ca avand o atractivitate si o perceptie superioara fata de zona in care este situata proprietatea subiect. Diferentele de localizare influenteaza nivelul cererii, accesibilitatea si atractivitatea imobiliară, aspecte reflectate in valorile de piata ale proprietatilor comparate
Ajustari	%		-30%	-20%	-5%	
Ajustari	Abs		-29	-32	-6	
Acces	Strada asfaltata	Strada asfaltata	Strada asfaltata	Strada asfaltata		Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au acces la drum asfaltat
Ajustari	%		0%	0%	0%	
Ajustari	Abs		0	0	0	
Destinatie/Utilizare:	Curti Construcții	Curti Construcții	Curti Construcții	Curti Construcții		Au fost aplicate ajustari negative de 2% comparabilelor A, B și C, intrucat acestea au categoria de folosinta «curti-construcții». In timp ce proprietatea subiect este încadrată parțial la categoria «curti-construcții» și parțial la categoria «ambii». Ajustarea reflecta costurile și demersurile necesare pentru schimbarea categoriei de folosinta din ambii în curti-construcții, astfel încât proprietatea să devină comparabilă din punct de vedere al utilizării
Ajustari	%		-2%	-2%	-2%	
Ajustari	Abs		-3,22	-3,22	-2,38	
Suprafata (mp):	1117	1.200	388	400		Au fost aplicate ajustari negative de 30% comparabilelor B și C deoarece au suprafete mai mici recunoscute de piata ca fiind oferite la preturi de euro/mp mai mari decat loturile cu suprafete similare cu cea proprietatii de evaluat
Ajustari	%		0%	-30%	-30%	
Ajustari	Abs		0	-48	-36	
Front strada:	37,89	20	20	30		
Raport laturi	0,78	3,00	0,97	0,44		Comparabila A a fost ajustata pozitiv cu 10% pentru un front strada mai mic decat al proprietatii subiect.
Ajustari	%		10%	0%	0%	
Ajustari	Abs		10	0	0	
Construcții pe teren	Da	Nu	Nu	Nu		Nu au fost necesare ajustari deoarece terenul evaluat este in ipoteza terenului liber
Ajustari	%		0%	0%	0%	
Ajustari	Abs		0,00	0,00	0,00	
Alte elemente (autorizabile, amenajari)	Da	Nu	Nu	Nu		Nu au fost necesare ajustari
Ajustari	%		0%	0%	0%	
Ajustari	Abs		0	0	0	
Pret ajustat €		73	77	73		
Ajustare totala netă €		-22	-64	-44		
Ajustare totala netă (%)		-23%	-52%	-37%		
Ajustare totala brută €		41	84	44		
Ajustare totala brută (%)		43,39%	52,00%	37,00%		
Numar ajustari		3	3	3		
Valoarea estimata (€)		83.600 €				
Valoarea estimata (€/mp)		75 €/mp				
Valoarea estimata (lei)		438.800 lei				
* cea mai mica ajustare totala brută s-a efectuat pentru comparabila			C			

ANEXA 6 - DOCUMENTE



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte funciară Nr. 42192 Slobozia

Nr. cartea 134219
Zona 10
Luna 10
Anul 2025



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Jld. Ialomita, UAT Slobozia, Loc. Slobozia, Bdul 1 DECEMBRIE 1918, Nr. 38-40

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	42192	1 117	teren împreună, construcția C? înscrisă în CF 42192-C2; TEREN INTRAVILAN ÎMPREJMIUIT

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
173222 / 27/11/2023	
Act Administrativ nr. 822, din 27/07/2023 emis de MUNICIPIUL SLOBOZIA; Act Administrativ nr. plan semnat Primar, din 10/08/2023 emis de MUNICIPIUL SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 83813, din 27/07/2023 emis de MUNICIPIUL SLOBOZIA; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 84198, din 28/07/2023 emis de MUNICIPIUL SLOBOZIA; Act Administrativ nr. 104, din 28/07/2011 emis de MUNICIPIUL SLOBOZIA;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE privată, dobândit prin Lege, cota:	A1
actuala 1/1	
1) UAT SLOBOZIA	

C. Partea III. SARCINI

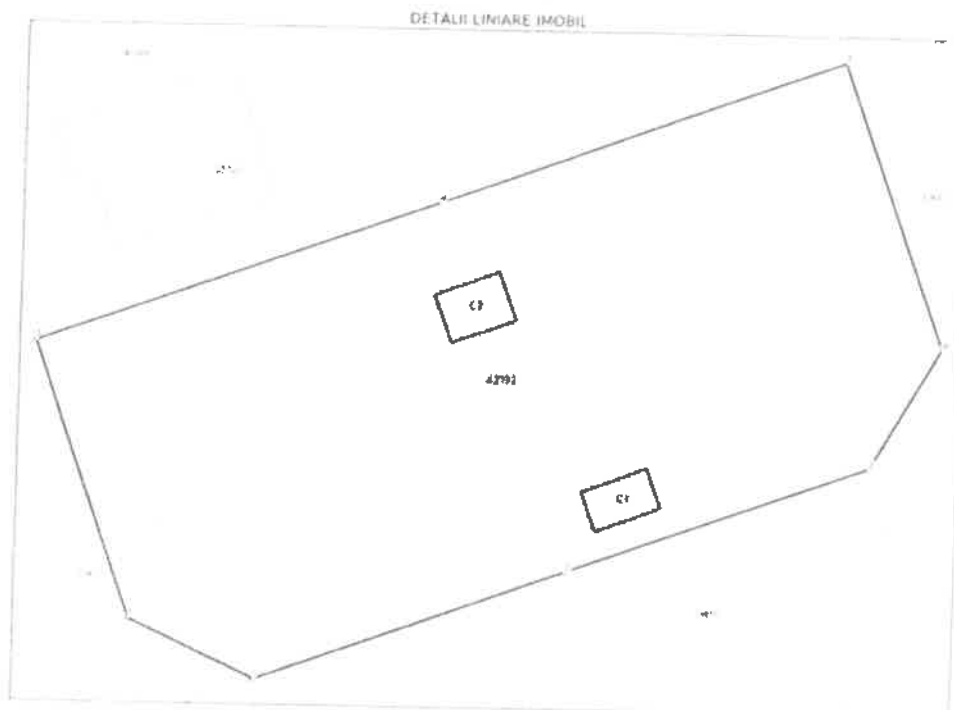
Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
58945 / 27/05/2025	
Act Administrativ nr. 3458, din 15/05/2025 emis de MUNICIPIUL SLOBOZIA;	
C1 Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioadă de 49 de ani, până la data de 01.04.2074,	A1
1) STAN MIHAI-IONEL	

Carte Funciară Nr. 42192 Comuna/Oraș/Municipiu, Slobozia
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
42192	1.117	TEREN INTRAVILAN, ÎMPREJMUIT.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Cn	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tărâș	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	86				
2	arabil	DA	1.031				

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1 1	42192-C1	construcții industriale și edilitare	10	Fără acte	S. construită la sol: 10 mp; S. construită desfășurată 10 mp; post. trafo
*A1 2	42192-C2	construcții anexa	12	Cu acte în CF propriu	S. construită la sol: 12 mp; S. construită desfășurată 12 mp. SPATIU BIROURĂ, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ 120 MP. ANUL CONSTRUIRII 2025

* Această construcție este înscrisă într-o carte funciară proprie

Carte Funciară Nr. 42192 Comuna/Draș/Municipiu: Slobozia

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	19.154
2	3	18.736
3	4	8.202
4	5	17.708
5	6	25.003
6	7	25.003
7	8	17.206
8	1	8.234

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie 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 355 RON, -Chitanța internă nr.2021028993/10-10-2025 în suma de 355, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261.

Data soluționării,
16-10-2025

Asistent Registrator,
VIOREL NICOLAE TURTURICA

Referent,

Data eliberării,

16/10/2025

(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>

Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legea 196/2018

Pagina 3 din 3

etiv encpi re

PROIECT DE PROIECTARE A TERENULUI SI A IMBUNATATIRII

Scara: 1:200

ANEXA SA

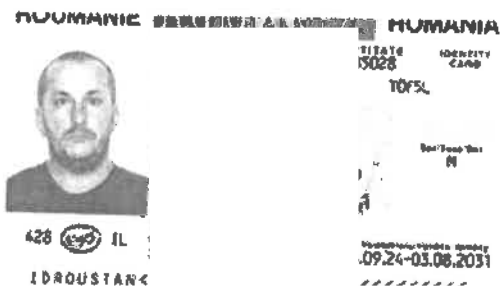
Nr. cartea	Suprafata terenului (m ²)	Adresa imobilului	Scara
42/102	1.17	Bucuresti, I. IORDACHE GOLESCU, nr. 4A Sectorul 1, Bucuresti	
Nr. carte funciar	Unitate Administrativ-teritoriala (UAT)		
42/102	Sectorul 1		

A. Date referitoare la teren			
Nr. parces	Categoria de folosinta	Suprafata (m ²)	Observatii
1	CA	80	
2	CA	1.031	
Total		1.111	

B. Date referitoare la constructii			
Con	Destinatie	Suprafata construita (m ²)	Observatii
C1	CA	10	
C2	CA	12.9	
Total		22.9	

Suprafata terenului măsurat = 1.111 m²

Alexandru Petru Dinu Executant PROIECTAREA IMOBILULUI Conținutul prezentei proiectări este în conformitate cu cerințele legale și tehnicile de proiectare aplicate în proiectarea și construirea imobilului. Semnatura: [Signature] Data: 14.05.2016	Julian Costache Proiectant Conținutul prezentei proiectări este în conformitate cu cerințele legale și tehnicile de proiectare aplicate în proiectarea și construirea imobilului. Semnatura: [Signature] Data: 25.05.2016
---	---



JUDEȚUL IALOMIȚA
MUNICIPIUL SLOBOZIA

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. 3458 / 15 Mar 2025

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

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

2. **AM VERUS SRL** cu sediul în Slobozia, CNP 18 de altă parte,

, nr. 685028, eliberată la data 1, în calitate de **CONCESIONAR**, pe

În temeiul prevederilor:

- O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.L. nr. 57/27.02.2025 privind concesionarea prin licitație a unor bunuri imobile (terenuri cu destinația curți-construcții), proprietatea privată a Municipiului Slobozia;
- H.C.L. nr. 78/20.03.2025 privind modificarea și completarea H.C.L. nr. 57/27.02.2025 referitoare la concesionarea prin licitație a unor bunuri imobile (terenuri cu destinația curți-construcții), proprietatea privată a Municipiului Slobozia;
- Certificatul de urbanism nr. 25706/13.03.2025 în scopul informării în vederea licitației;
- Raportul Comisiei de evaluare privind concesionarea prin licitație a unor bunuri imobile proprietatea privată a Municipiului Slobozia înregistrat sub nr. 43744/28.03.2025 pentru licitația din 27.03.2025,

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 de 1117,00 mp. din domeniul privat al Municipiului Slobozia, inventariat la poziția 1335, conform H.C.L. nr. 104/28.07.2011 privind aprobarea inventarului domeniului privat al Municipiului Slobozia, cu modificările și completările ulterioare, identificat cu numărul cadastral 42192, înscris în Cartea Funciară nr. 42192 a U.A.T. Municipiul Slobozia, situat în municipiul Slobozia, B-dul 1 Decembrie 1918, nr. 38-40, județul Ialomița, având următoarele vecinătăți:

- la Nord: teren domeniul privat al mun. Slobozia - nr. cad. 35720;
- la Sud: teren domeniul public - B-dul 1 Decembrie 1918 (nr. cad. 31800);
- la Est: teren domeniul public - str. Walter Mărcăciuanu (nr. cad. 31815);
- la Vest: teren domeniul public - str. Panait Istrati (nr. cad. 31803).

în conformitate cu obiectivele concedentului.



(2) Obiectivele Concedentului prin Certificatul de urbanism nr. 25706/13.03.2025: este curți construcții conform extrasului de carte funciară, iar destinația acestuia conform P.U.Z. și R.L.U. aferent, aprobate prin Hotărârea Consiliului Local Slobozia nr. 67/27.04.2008, prelungit conform Hotărârii Consiliului Local Slobozia nr. 186/27.09.2018, prelungit conform Hotărârii Consiliului Local Slobozia nr. 371/19.12.2023 este subzona cu locuințe individuale cuplate max P+2. Utilizările admise - locuințe, echipamente publice sau de interes public, activități comerciale, servicii artisanale de mici dimensiuni cu condiția să nu incomodeze sau să polueze vecinătățile. Pe acest amplasament se află o construcție C1- post trafa (identificată prin nr. cadastral 42192-C1, înscrisă în C.F. nr. 42192-C1 având o suprafață construită la sol de 10 mp.).

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

- a) "Bunuri de Retur" care înseamnă terenul împreună cu toate utilitățile edilitare aduse în zonă și investițiile realizate de către concedent;
- b) "Bunuri proprii" care înseamnă bunurile care, la expirarea Contractului, rămân în proprietatea concesionarului. Concesionarul a avut proprietatea asupra acestor bunuri și le-a folosit pe durata concesiunii, cu excepția celor prevăzute la lit. a).

III. TERMENUL

Art. 2.

(1) Prezentul contract este valabil de la data încheierii pe o perioadă de 49 de ani, până la data de 01 aprilie 2074.

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

IV. REDEVENȚA

Art. 3.

(1) Redevența este de 48.031,00 lei, plătită anual, ceea ce reprezintă prețul de 43,00 lei/mp/an (la nivelul anului 2025).

(2) Redevența va fi indexată anual, la 1 ianuarie, cu indicele de inflație, comunicat de Institutul Național de Statistică pentru anul precedent.

V. PLATA REDEVENȚEI

Art. 4.

(1) Plata redevenței se va plăti după cum urmează, conform Anexei nr. 4 la H.C.L. Slobozia nr. 78/20.03.2025:

a) pentru contractele încheiate până la data de 30 martie, redevența se plătește în două tranșe, respectiv: 50% din cuantumul redevenței până la 30 martie, iar diferența de 50% până la data de 30 septembrie;

b) pentru contractele încheiate după data de 31 mai, redevența se plătește integral până la data de 31 octombrie;

c) pentru perioada cuprinsă între 01 ianuarie a ultimului an al concesiunii și data încetării contractului de concesiune, redevența se plătește până la 31 ianuarie a anului respectiv.

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

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

(4) Neplata redevenței în termen de 30 de zile de la împlinirea termenului prevăzut în contract, atrage după sine transmiterea de către concedent a unei somații de plată, către concesionar.

(5) Dacă în termen de 15 zile de la transmiterea somației de plată concesionarul nu a efectuat plata, atunci contractul de concesiune este reziliat de drept, fără intervenția instanțelor judecătorești, prezenta clauză echivalând unui pact comisoriu de gradul IV, conform art 1553 din Codul Civil și se procedează la revenirea terenurilor la dispoziția concedentului fără nicio obligație a acestuia față de concesionar.

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

(7) În situația în care pe parcursul derulării contractului de concesiune, interesul propriu al proprietarului o impune, prin act adițional se va proceda la reducerea cu până la 5% a suprafeței atribuite și cu reducerea corespunzătoare a redevenței viitoare datorată de concesionar pentru suprafața respectivă.

(8) Predarea-primirea suprafeței de teren menționate mai sus se face pe bază de proces verbal încheiat la sfârșitul anului calendaristic în care intervine modificarea suprafeței.

(9) Proprietarul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local, notificând acest fapt concedentului.

VI. DREPTURILE PĂRȚILOR

Art. 5. - Drepturile concesionarului

(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.

Art. 6. - Drepturile concedentului

(1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, verificând modul în care sunt respectate obligațiile asumate de concesionar cu privire la exploatarea terenurilor și modul în care este satisfăcut interesul public prin exploatarea terenurilor.

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în prezența reprezentantului acestuia, cu excepția cazurilor când concesionarul își dă acordul, în scris, cu privire la verificarea în absența sa sau când acesta are rolul de a constata situații de fapt reclamate, în scris, de concesionar.

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



Concesionar cu originalul

VII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 7. - Obligațiile concesionarului

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

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

(3) Concesionarul nu poate subconceda bunul ce face obiectul concesiunii, subconcedarea fiind interzisă.

(4) Concesionarului îi este interzis a subînchiria, închiria sau ceda folosința terenului care face obiectul contractului de concesiune sub orice altă formă juridică.

(5) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică (protecția secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.)

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

(7) Concesionarul este obligat să înscrie dreptul de concesiune în cartea funciară. Taxele aferente înscrierii în evidențele de publicitate imobiliară sunt în sarcina beneficiarilor dreptului de concesiune.

(8) Concesionarul este obligat de a asigura, pe perioada concesiunii, regularizarea și continuitatea activității în scopul căreia a fost dat în folosință terenul.

(9) La încetarea contractului de concesiune prin atingerea termenului, concesionarul este obligat să restituie Concedentului, în deplină proprietate, terenul împreună cu toate investițiile realizate pe acesta.

(10) Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contract.

(11) După încheierea contractului de concesiune, realizarea obiectului de investiții se va face numai pe baza unui proiect legal avizat și aprobat și a autorizației de construire emisă de organele competente. Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investiției sunt în sarcina concesionarului.

(12) Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnice edilitare existente și obținerea acordului de la deținătorii acestora sunt în sarcina concesionarului.

(13) Proprietarul are dreptul ca, prin împuternicirii săi, să urmărească mersul lucrărilor de construcții, în vederea asigurării calității și stabilității construcției și încadrarea în termenul de punere în funcțiune stabilit prin contractul de concesiune.

Art. 8. - Obligațiile concedentului

(1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercitiul 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) La expirarea contractului de concesiune, concedentul este obligat să restituie în deplină proprietate liber de sarcini bunul atribuit.

VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 9.

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

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune, dacă părțile nu convin, prin act adițional, prelungirea acestuia;
- b) răscumpărarea dreptului de concesiune de către proprietar, prin hotărâre a acestuia, în cazul în care interesul național sau local o impune cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina proprietarului, întocmindu-se o documentație tehnico-economică în care se va stabili prețul răscumpărării. În această situație nu se percep daune.
- c) Rezilierea contractului intervine:
 - în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin rezilierea unilaterală de către proprietar, cu plata unei despăgubiri (plata redevenței datorată pe perioadă rămasă până la finalizarea contractului) în sarcina concesionarului;
 - în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin rezilierea unilaterală de către concesionar, cu plata de despăgubiri în sarcina proprietarului;
 - în cazul în care concesionarul nu exploatează terenul în scopul în care a fost atribuit;
 - renunțarea la concesiune din partea concesionarului, fără plata unei despăgubiri, la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului atribuit sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a exploata terenul (imposibilitate dovedită cu acte de concesionar și acceptată de proprietar), în acest caz concesionarul va notifica proprietarul, în termen de zile de la constatarea situației intervenite, despre imposibilitatea obiectivă de realizare a activității. Imposibilitatea obiectivă de a exploata bunul, poate fi invocată în cazul când concesionarul are o situație financiară precară, în cazul falimentului sau al dizolvării societății cărui i-a fost atribuit terenul.

(2) La expirarea contractului de concesiune, concedentul este obligat să restituie în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul atribuit.

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

- a) Bunurile de retur, așa cum au fost stabilite în caietul de sarcini, se vor întoarce în posesia proprietarului, gratuit și libere de orice sarcini;
- b) Bunurile de preluare, așa cum au fost stabilite în caietul de sarcini vor fi dobândite de proprietar de la concedent contra unei sume de bani stabilite pe bază de evaluare întocmită de una din părți și însoțită de cealaltă parte sau pe bază de rapoartă de evaluare întocmit de un evaluator independent;
- c) Bunurile proprii, așa cum au fost stabilite în caietul de sarcini, vor rămâne în proprietatea și posesia concesionarului.

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.



Autent în original

X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 11.

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

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

XI. LITIGII

Art. 12.

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

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

XII. DEFINITII

Art. 13.

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

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

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

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

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

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

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

AM VERUS

XIII. CLAUZA DE CONFIDENTIALITATE

Art. 14.

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

(2) Drepturile persoanelor vizate sunt: dreptul de informare și acces la datele personale prelucrate, dreptul la rectificare și ștergere a acestor date, dreptul la restricționarea prelucrării, dreptul la opoziție împotriva prelucrării datelor sau de a face obiectul unei decizii bazate pe prelucrarea automată a datelor cu caracter personal.

XIV. DISPOZIȚII FINALE

(1) Noi, părțile contractante, declarăm că suntem de acord cu prezentul contract de concesiune astfel cum a fost redactat, că am convenit fiecare clauză și am înțeles conținutul și consecințele juridice ale actului, acestea reprezentând voința noastră reală, drept pentru care stăruim și consimțim la încheierea prezentului contract, semnând mai jos.

(2) Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 4 (patru) exemplare având 7 (șapte) pagini, semnat și stampilat pe fiecare pagină.

CONCEDENT,
Municipalitatea SLOBOZIA

CONCESIONAR,
STANISLAV BODOL



**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 1.117 mp, situat în Municipiul Slobozia, Bulevardul 1 Decembrie 1918, înscris în Cartea Funciară nr. 42192 cu Nr. Cadastral 42192, către domnul Stan Mihai Ionel

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

- Referatul de aprobare al domnului Primar Potor Dănuț Alexandru;
- Cererea domnului Stan Mihai Ionel, înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 96062/2025, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 91271/21.09.2026, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, Bulevardul 1 Decembrie 1918, județul Ialomița, nr. cadastral 42192 înscris în cartea funciară nr. 42192;
- Raportul de specialitate al Compartimentului Patrimoniu, Concesiuni Cadastru și Fond Funciar, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 91702/22.09.2026;
- Proiectul de hotărâre promovat de către dl. Primar.

Comisia a constatat următoarele:

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

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

AVIZEAZĂ FAVORABIL/NEFAVORABIL/CU AMENDAMENT:

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

PREȘEDINTE,
Stoica Mihaela

SECRETAR,
Săvoiu Octavian



**CONSILIUL LOCAL
MUNICIPIUL SLOBOZIA**

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

Telefon: 0243/231.401, Fax: 0243/212.149

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

Comisia de Comert si Prestarii Servicii

RAPORT DE AVIZARE

al proiectului de hotarare privind aprobarea raportului de evaluare și vânzarea terenului în suprafață de 1.117 mp, situat în Municipiul Slobozia, Bulevardul 1 Decembrie 1918, înscris în Cartea Funciară nr. 42192 cu Nr. Cadastral 42192, către domnul Stan Mihai Ionel

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

- Referatul de aprobare al domnului Primar Potor Dănuț Alexandru;
- Cererea domnului Stan Mihai Ionel, înregistrată la Primăria municipiului Slobozia cu nr. 96062/2025, respectiv acordul exprimat de deținătoarea terenului, având numărul de înregistrare 91271/21.09.2026, în ceea ce privește prețul rezultat din raportul de evaluare al terenului situat în Municipiul Slobozia, Bulevardul 1 Decembrie 1918, județul Ialomița, nr. cadastral 42192 înscris în cartea funciară nr. 42192;
- Raportul de specialitate al Compartimentului Patrimoniu, Concesiuni Cadastru și Fond Funciar, înregistrat la Primăria Municipiului Slobozia cu nr. 91702/22.09.2026;
- Proiectul de hotărâre promovat de către dl. Primar.

Comisia a constatat următoarele:

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

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

AVIZEAZĂ FAVORABIL/NEFAVORABIL/CU AMENDAMENT:

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

PREȘEDINTE,
Manea Gigi

SECRETAR,
Radu Paros Mihăiță