



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de _____.

Având în vedere expunerea de motive nr. 129045/11.09.2015 a domnului viceprimar Decebal Făgădău, raportul Comisiei de specialitate nr.2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, raportul Comisiei de specialitate nr.5 pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului și raportul Direcției patrimoniu înregistrat sub nr.129043/11.09.2015;

Văzând H.C.L. nr. 109 / 2005 privind centralizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța cu completările și modificările ulterioare ;

Văzând prevederile art. 4, din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;

În temeiul prevederilor art. 36 alin (2) lit "c", art. 45 alin (3) și art. 115 alin (1), lit. "b", din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - Se aprobă completarea și actualizarea "Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța", aprobat prin H.C.L.nr.109/2005, cu următoarele imobile (terenuri și clădiri), conform anexelor 1-9 ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 - Se aprobă completarea și actualizarea "Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța" conform anexei nr.10 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu valorile juste de inventar, stabilite pentru terenurile dobândite cu titlu gratuit, inițial inventariate în domeniul privat al municipiului Constanța cu valoare "0".

Art. 3 - Se aprobă completarea H.C.L.nr.109/2005, pagina nr.6, poziția str.Piața Ovidiu nr.9 cu imobilul S+P+1.

Art. 4 - Se aprobă completarea H.C.L.nr.598/2008, anexa nr.40, nr.crt.20, poziția Grup sanitar -Piața Ovidiu cu suprafețele menționate în anexa nr.8.

Art. 5 - Compartimentul comisiilor de specialitate ale Consiliului local va comunica prezenta hotărâre tuturor persoanelor implicate, Direcției patrimoniu, D.A.D.P.P., R.A.E.D.P.P Constanța, Direcției financiare și S.P.I.T. în vederea aducerii la îndeplinire, precum și Instituției prefectului județului Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost aprobată de _____ consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

**CONTRASEMNEAZĂ SECRETAR,
MARCELA ENACHE**

CONSTANȚA, NR.



ROMANIA
JUDETUL CONSTANȚA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECTIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
NR. 129043/11.09.2015

RAPORT

H.C.L. privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța

În conformitate cu prevederile art. 4 din Legea 213/1998 privind bunurile proprietate publică, în temeiul prevederilor art. 36 alin (2) lit "c" și art. 45, alin. 3, din Legea nr. 215/2001 privind Administrația Publică Locală, republicată, s-a întocmit inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Constanța, aprobat prin H.C.L. nr. 109/2005 cu completările și modificările ulterioare.

Văzând adresele D.A.D.P.P., Serviciului Cadastru și Identificările și Localizările Terenurilor privind acordul în vederea intabulării nr.79610/08.06.2015, nr.44058/28.08.2015, nr.87750/28.08.2015, nr.100832/10.08.2015, nr.54143/2015, nr.59099/2015, nr.129913/2015, nr.124393/17.09.2015 și 101728/20.08.2015 privind imobile pentru care au fost efectuate măsurători;

Având în vedere dispozițiile H.C.L. nr. 420/2001, conform căreia se aprobă includerea în inventarul domeniului privat al municipiului Constanța a tuturor suprafețelor de teren situate pe raza municipiului, care nu sunt deținute cu titlu valabil de către persoane fizice sau juridice și nu constituie domeniu public.

Supunem dezbaterii Consiliului local al municipiului Constanța a proiectului de hotărâre privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc Domeniul privat al municipiului Constanța, conform anexelor 1 -9, ce fac parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

DIRECTOR EXECUTIV PATRIMONIU,
Georgiana **GOSPODARU**

SEF SERVICIUL JURIDIC,
Iuliana **VOICU**

SEF SERV. PATRIMONIU,
Sorina **GHERASIM**

CONSILIER JURIDIC,
Iuliana **RĂDUȚOIU**

SERVICIUL PATRIMONIU,
Georgiana **SIMION**



**ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA NR. 5 – PENTRU ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ,
JURIDICĂ, APĂRAREA ORDINII PUBLICE, RESPECTAREA
DREPTURILOR ȘI LIBERTĂȚILOR CETĂȚEANULUI**

RAPORT

Având în vedere expunerea de motive prezentată în susținere de domnul Viceprimar Decebal Făgădău;

Analizând proiectul de hotărâre privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța.

În conformitate cu prevederile art.44 alin.1 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, în sedinta Comisiei nr.5 din data 24.09.2015. se avizeaza FAVORABIL/~~NEFAVORABIL~~ proiectul de hotărâre prezentat.

**PREȘEDINTE COMISIE,
PAPARI GEORGE DANIEL**



**ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA NR. 5 – PENTRU ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ,
JURIDICĂ, APĂRAREA ORDINII PUBLICE, RESPECTAREA
DREPTURILOR ȘI LIBERTĂȚILOR CETĂȚEANULUI**

RAPORT

Având în vedere expunerea de motive prezentată în susținere de domnul Viceprimar Decebal Făgădău;

Analizând proiectul de hotărâre privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța.

În conformitate cu prevederile art.44 alin.1 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, în sedinta Comisiei nr.5 din data 24.09.2015. se avizeaza FAVORABIL/~~NEFAVORABIL~~ proiectul de hotărâre prezentat.

**PREȘEDINTE COMISIE,
PAPARI GEORGE DANIEL**

1



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
NR.79610 / 08 06.2015

**CATRE,
Identificare și localizare imobil situat în Constanța,
Piața Ovidiu nr.9**

Prin prezenta transmitem identificarea și localizarea imobilului situat în Constanța, Piața Ovidiu nr.9 :

Conform planului cadastral al Orașului Constanța întocmit în anii 1936-1938, imobilul solicitat se regăsește în Registrul de proprietăți vol. I, pag. 24, la nr. crt.235, unde sunt consemnate următoarele :

- Careul nou : 131;
- Careu vechi : 0 ;
- Lotul nou : 22 ;
- Lotul vechi : 0 ;
- Str.Marc Aureliu, Piața Indepen. nr.2
- Nume posesor : Hurmuziadis Gh.

Forma lotului este consemnata în Carnetul cu schițe de teren ale careului 131, întocmit în martie 1936 precum și în caroul „S6” scara 1:2000.

În baza de date a Serviciului Patrimoniu este înscris imobil situat pe Str.P.Independenței nr.1 – proprietar Hurmenziad, intrat în proprietatea statului prin Decretul nr.111/1951, tip imobil – construcții.

Nu deținem alte date privind schimbarea proprietarului în timp.

Conform Planului Cadastral ed.1994-1997, imobilul solicitat se află în caroul „131a” scara 1:500 și în cvartalul 1049 pentru care, în ian.1996, a fost întocmită Fișa Bunului Imobil care conține date cu caracter declarativ, atât despre teren cât și despre construcțiile amplasate pe teren, imobil ce este înregistrat la adresa Str.Revoluția din 22 Decembrie 1989 nr.9. Conform HCLM nr.296/2001 privind aprobarea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța, la anexa 3 – Situația bunurilor imobile la data de 31.12.2000, Fond vechi, poz.150, apare imobil S+P+1 – Piața Ovidiu nr.9, nr.inv.10308, și la anexa 2 - Imobile Primărie proprietate privată, este menționat la poz.2 – imobil Str.Piața Ovidiu nr.9, Sdesf=218,76 mp (beci). Prin HCLM 419/2001 se transmite imobilul din administrarea RAEDPP în administrarea SCIL Confort Urban. Nu deținem date privind etajele superioare.

Conform răspunsului SPIT nr.20129/2015, în prezent, la adresa Str.Piața Ovidiu nr.9 figurează înregistrați și impuși, cu imobile situate la mansardă și teren în folosință în suprafață indiviză Asandei Petrea și Maria și Băluță Maria ce au încheiat contracte de vânzare-cumpărare cu RAEDPP Constanța.

Prin H.C.L.M.nr.109/2005, imobilul situat la adresa Piața Ovidiu nr.9 a fost centralizat în Inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța cu suprafața de 218,76 mp.

Din verificările efectuate până în momentul întocmirii prezentei precizăm ca arhiva Direcției Patrimoniu nu detine alte date (acte) referitoare la imobilul în cauză, iar apariția unor modificări ulterioare ne absolve de orice răspundere.

Director Patrimoniu,

Georgiana GOSPODARU

Șef Serviciu Patrimoniu,

Sorina GHERASIM

Elaborat,

ing.Diana NEAGU

Serv. Cadastru

În verificările efectuate de Serv. Cadastru pt. imobilul situat în Constanța str. Ovidiu nr. 9, nu există înregistrate alte informații (date) suplimentare față de identificarea întocmită de Serv. Patrimoniu. Precizăm că Serv. Cadastru nu detine documente (acte) despre imobilul de mai sus, întocmite în perioada 1997-2002

Sef Serviciu Cadastru

Ing.Nicoleta FLORESCU

Serv. Cadastru,

insp. Gabriela Dode
08.06.2015

Aviz/Punct de vedere Serv.Juridic

În evidenta informatiilor a Serviciului Juridic si conform situatiilor juridice a Direcției Patrimoniu nr. 109/2005 pentru imobilul situat în Constanța, str. Piața Ovidiu nr. 9 (fosta str. Piața Independenței nr. 2), NU este înregistrată nicio cerință formulată în baza L 10/2001 din 16 august 2001 privind procedura pentru a se efectueze intervenții ulterioare date de 10.06.2015

Sef Serv. Juridic

c.j. Iuliana VOICU

Serv. Juridic,

c.j. Iuliana RADU TOIU

Sc. 1:500



Limita lotului în anul 1936.

Intocmit,
ing D. Neagu

Extras Plan Cadastral - anexă la adresa nr. 79610/2015
ed. 1936-1938.
sc. 1:2000



imobilul solicitat

Intocmit,

ing. D. Neagu

Către: Primăria Municipiului Constanța
Direcția Patrimoniu
Serviciul Patrimoniu
Bd. Tomis nr. 51

În atenția: doamnei Diana Neagu

Nr. Reg./Data: R-A20129/09.06.2015

Ref.: adresa nr. 79610/08.06.2015

Urmare adresei dumneavoastră prin care solicitați istoricul de rol fiscal al imobilului situat în Municipiul Constanța, str. Piața Ovidiu nr. 9 (fostă str. Piața Independenței nr. 1, posesor Hurmuziadis - date comunicate telefonic), vă precizăm următoarele:

În Registrul matricol manual S1-R1 din perioada 1942 - 1950, la matricola 207, la adresa din Constanța, Piața Independenței nr. 3 (1), a figurat Gh. Hurmuziade, după care figurează Casa Naț. de Economii și Cecuri Poștale. Se menționează : "Act vz. cump. Trib. Ilfov nr. 57651/46".

Descrierea imobilului: "Imobil bloc construcție nouă din beton, cărămidă, compus din parterilizibil etaje și mansardă."

Corpul I

Ap. I și II - un salon, trei camere pentru birouri la parter.....ilizibil, locuință.

Valoare locativă = 247.400 lei

Ap. III etaj I - două camere, hol bucăt., baie, cămară - loc. închiriată ;

Valoare locativă = 53.000 lei

Ap. IV - trei camere, hol, bucăt., baie, cam. servitori, magazie - loc. închiriată ;

Valoare locativă = 55.000 lei

Etaj II - bucătărie, vestibul, cămarăilizibil;

Valoare locativă = 60.000 lei

Etaj III - două camere.....ilizibil

La această matricolă mai există mențiuni ilizibile, pagina din registru fiind deteriorată.

În Registrul matricol manual I-51 din perioada 1952 - 1954, la matricola 210 (matricola veche 207), la adresa din Constanța, Piața Independenței nr. 1, figurează Gruparea de Muncă Independența Secția Intendentă ; Ocupat de D.S.C. Suprafață teren = 183,60 mp. Se menționează : "23.01.1954 conform Dct. 18 art. 5.....ilizibil, clădirea scutită de impunere";

În Registrul matricol manual S-52 din perioada 1952 - 1954, la matricola 308, la adresa din Constanța, Piața Independenței nr. 1, figurează Direcția Reg. de Muncă nr. 2 Suprafață teren = 183,60.

În Registrul matricol manual R-54 din perioada 1955 - 1957, la matricola 257 (matricola veche 210), la adresa din Constanța, Piața Independenței nr. 1, figurează Ministerul construcțiilor (Gruparea de muncă Independența). Birouri. Suprafață teren = 217,00 mp. Se menționează : "Trecut la I.L.L. conf. Adresei nr. 25823/1957".

În Registrul matricol manual II-A din perioada 1958 – 1963, la matricola 255 (matricola veche 257), la adresa din Constanța, Piața Independenței nr. 1, figurează Locativă. Se menționează : "conform Adresei nr. 25823/1957".

În Registrul matricol manual S-III-8 din perioada 1966 – 1982, la matricola 255 (matricola veche 255), la adresa din Constanța, Piața Independenței nr. 1, figurează I.L.L.

În prezent, în baza noastră de date – persoane fizice, la adresa din Constanța, str. Piața Ovidiu nr. 9, figurează :

1) La rolul 105593, matricola 12614, figurează înregistrați și impuși Asandei Petrea și Asandei Maria, cu imobil situat la mansardă, având suprafața utilă de 64,06 mp și teren folosință în suprafață indiviză de 18,00 mp, dobândit la data de 31.03.1997, în baza contractului de vânzare - cumpărare nr. 28565, încheiat cu R.A.E.D.P.P. Constanța.

2) La rolul 137532, matricola 12914, figurează înregistrată și impusă Băluță Maria, cu imobil situat la mansardă, având suprafața utilă de 38,45 mp și teren folosință în suprafață indiviză de 11,00 mp, dobândit la data de 18.06.2009, conform Certificatului de moștenitor nr. 134, de pe urma defunctei Moraru Ștefana.

Aceasta din urmă a deținut imobilul în baza contractului de vânzare - cumpărare nr. 28566/31.03.1997, încheiat cu R.A.E.D.P.P. Constanța.

Menționăm că pentru persoanele juridice înregistrate la adresa susmenționată, urmează să primiți răspuns de la Agenția fiscală nr. 6.

Copiile actelor aferente imobilelor susmenționate, deținute în arhiva instituției noastre le transmitem la adresa dumneavoastră de e-mail.

Vă mulțumim pentru colaborare.

Șef Serviciu

Mariana Gheorghe

Elaborat

Gabriela Roșu



R.A.E.D.P.P. CONSTANTA

Depus în cont **50042746784** suma de lei **569240** cu chitanța nr. **4062/31.03.19**

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Nr. **28566**

Între R.A.E.D.P.P. Constanta, reprezentat prin **Ing. Sârdu Toma**
ec. Fuculea Gheorghe
în calitate de director general și **Moxaru Stefana**
director economic, pe de o parte și **Piața Ovidiu**
domiciliat (ă) în Constanta, str. **M**
nr. **AL** bloc **950316** sc. **M** et. **M** ap. **M** posesorul (oare) al (a) buletinului de identitate
seria **AL** nr. **950316** eliberat de Poliția **Constanța** la data de **18.08.1978**
pe de altă parte, în baza **L.112/1995** nr. **M**, ca urmare a aprobării cererii nr. **M**

din **M** a intervenit următorul contract:
1. R.A.E.D.P.P. Constanta vinde **Moxaru Stefana**
și cumpără locuința situată în Constanta, str. **Piața Ovidiu** nr. **9** bloc **M** sc. **M**
ap. **M** et. **M**

Locuința ce se vinde este ocupată de cumpărător în baza contractului de închiriere nr. **2065**
din **01.03.1984** și este compusă din **2** camere de locuit, cu suprafața utilă de **34,35** mp.
precum și cota indiviză de **3,5** din suprafețele de folosință comună ale imobilului.

Odată cu locuința se vând și următoarele (dependente, anexe gospodărești, garaje și instalații aferente)

Se atribuie cumpărătorului în folosință pe durata existenței construcției, terenul aferent locuinței în suprafață
de **11,00** mp. respectiv cota indiviză **11,00** % din teren.

2. Pretul locuinței, conform procesului verbal nr. **5.629.240** din **5.629.240** este
de **5.629.240** lei, din care pretul garajului **5.629.240** lei, al boxei **5.629.240** lei.

3. Cumpărătorul declară că:

- sunt căsătorit (ă), necăsătorit (ă), sotul (sotia) este (nu este) încadrat (ă) în muncă și realizează venituri.

4. Pretul locuinței se va achita în felul următor : avans lei **569240** pretul garajului lei
al boxei **5.629.240** lei, plata în rate a sumei de **5.060.000** lei.

5. Contractul de față va fi pus în executare după încheierea contractului de rate și confirmarea primirii acestuia de unitatea plătitoare.

7. Alte precizări: orice modificări aduse locuinței la partea de construcție sau instalații se vor face numai în conformitate cu prevederile Legii nr. 7/1977.

CONTRACTANT.

CUMPĂRĂTOR,
MORNEU - TEYUN

REGIA AUTOMOBILE
EXPLOATARE
DOMENICHI

DIRECTOR ECONOMIC,
D.C. FUDULEN GBOORHE

OF JURIDIC,
Butaru Rodica Violanda

DIRECTOR DIR. FOND
LOCATIV.

Ing. Chirco: Amadei

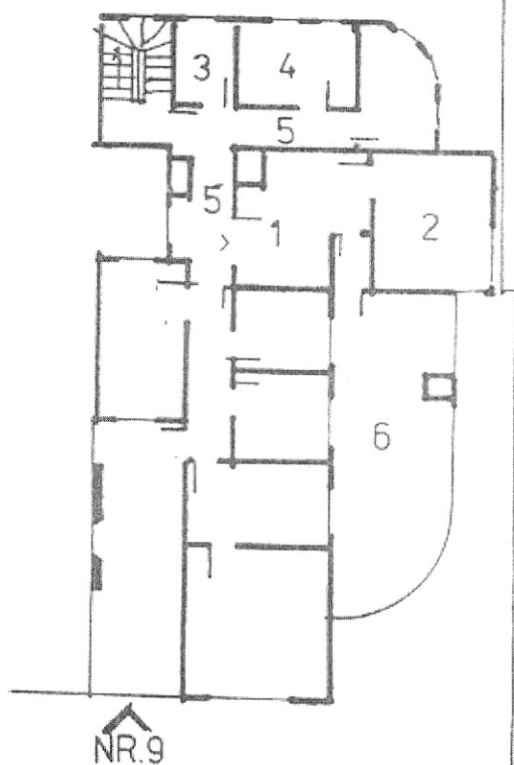
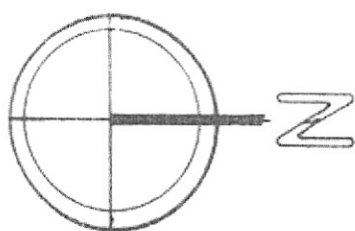
ŞEF SERVICIU VÂNZĂRI

King, Iuliana Popescu

INTOCMYT.

~~SECRET~~

LOCALITY 645100



PIATA OVIDIU

1 CAMERA DE ZI $S=13.60\text{ m.p.}$

2 DORMITOR $S=11.31\text{ m.p.}$

3 W.C. $S=3.24\text{ m.p.}$

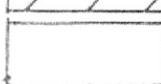
4 CAMARA $S=6.80\text{ m.p.}$

5 HOL FOLOSINTA COMUNA $S=3.40\text{ m.p.}$

6 TERASA $S=21.16\text{ m.p.}$



CONSTRUCTII VECINE



SUPRAFATA CONSTRUITA = 48.30 m.p.

SUPRAFATA UTILA = 38.35 m.p.

IMOBIL

PIATA OVIDIU NR.9

CONSTANTA

LOCATAR: MORARIU STEFANA

PLAN DE SITUATIE

RELEVU

SCARA 1:200

INTOCMIT: TEH. IGN. THEER

ROMANIA

BIROUL NOTARILOR PUBLICI SPINU SI CHARCOVSCHI
SEDIUL DIN MANGALIA, B-DUL 1 DECEMBRIE 1918, BL.M4
NR.OPERATOR DE DATE CU CARACTER PERSONAL: 11450
DOSAR NR.143/2009



CERTIFICAT DE MOSTENITOR

Nr.134 din 18 iunie 2009

SPINU FLORICA ELENA, notar public, cercetand piesele dosarului succesoral nr.143/2009, precum si incheierea finala din 18 iunie 2009, in baza art.76-83 din Legea 36/1995, certific urmatoarele:

De pe urma defunctei **MORARU STEFANA**, CNP- , decedata la data de 19.05.2009, cu ultimul domiciliu in Mangalia, str.Stefan cel Mare, nr.41, judetul Constanta, au ramas urmatoarele bunuri si urmatoarea mostenitoare:

I.MASA SUCCESORALA

a).mobile : nu au fost declarate.

b)imobile: 1). Dreptul de proprietate asupra locuintei situata in Constanta, Piata Ovidiu, nr.9, judetul Constanta, mansarda alcatuita din doua camere de locuit in suprafata utila de 38,45 mp, precum si cota indiviza de 11 mp din suprafetele de folosinta comuna ale imobilului, dobandita in baza contractului de vanzare cumparare nr.28566/1977 incheiat cu RAEDPP Constanta.

2). Dreptul de concesiune asupra locului de inhumare, situat in cimitirul Central Constanta, lot 16983, figura M, judetul Constanta, in suprafata de 3 mp, detinut in baza contractului de concesiune nr.4065/1972 incheiat cu Primaria municipiului Constanta.

Natura succesiunii: legala, conform art. 669 cod civil.

II.MOSTENITOARE LEGALA:

BALUTA MARIA, fiica, CNP- domiciliata in Mangalia, str.Stefan cel Mare, nr.41, , judetul Constanta, careia ii revine intreaga masa succesorală.

Nu sunt straini de succesiune.

S-a perceput onorariul de 905 lei + 19% T.V.A.cu chit. nr. 4175.
GB

NOTAR PUBLIC

Depus în cont 50042740704 suma de lei 2.012.050 cu chitanța nr. 004003/ 01.03.1997

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

Nr. 28.565

Între R.A.E.D.P.P. Constanta, reprezentat prin ing. Sarbu Toma
 în calitate de director general și ec. Fudulea Gheorghe
 director economic, pe de o parte și ADAMI PETALA și MARIA
 domiciliat (ă) în Constanta, str. Plaza Ovidiu
 nr. 9 bloc sc. et. M ap. posesorul (oare) al (a) buletinului de identitate
 seria BH/DB 455586/456725 eliberat de Politia Cta/Cta la data de 22.11.1980
 pe de altă parte, în baza L.112/1995 nr., ca urmare a aprobării cererii nr. 05.03.1987
 din a intervenit următorul contract:

1. R.A.E.D.P.P. Constanta vinde ADAMI PETALA și MARIA
 și cumpără locuința situată în Constanta, str. P. Ovidiu nr. 9 bloc sc.
 ap. et. M

Locuința ce se vinde este ocupată de cumpărător în baza contractului de închiriere nr. 2960
 din 1.02.1984 și este compusă din 3 camere de locuit, cu suprafața utilă de 58,48 mp.
 precum și cota indiviză de 5,58 din suprafețele de folosință comună ale imobilului.

Odată cu locuința se vând și următoarele (dependințe, anexe gospodărești, garaje și instalații aferente):

Se atribuie cumpărătorului în folosință pe durata existenței construcției, terenul aferent locuinței în suprafață
 de 10,0 mp. respectiv cota indiviză % din teren,

2. Prețul locuinței, conform procesului verbal nr. din este
 de 9.572.050 lei, din care prețul garajului lei, al boxei lei.

3. Cumpărătorul declară că:

- sunt căsătorit (ă), necăsătorit (ă), sotul (sotia) este (nu este) încadrat (ă) în muncă și realizează venituri.

4. Pretul locuinței se va achita în felul următor: avans lei 2.012.050 pretul garajului lei
 al boxei lei, plata în rate a sumei de 6.560.000 lei.

5. Contractul de față va fi pus în executare după încheierea contractului de rate și confirmarea primirii ace-
 stuia de unitatea plătitoare.

7. Alte precizări : orice modificări aduse locuinței la partea de construcție sau instalații se vor face numai în
conformitate cu Legea nr. 7/1977.

ile Legii nr.7/1977

31.03.1997

G

exemplare

Încheiat astăzi 31.03.1997 în 6 exemplare.
 sîrle etc. indiviziune conform art. 9 din L.112/1995 apart. dobîndute în condițiile prezentei legi, nu
 pot fi înstrăinate în scop de la care este exceptată M.F.E.R. Cîm este exonerat
 orice răspundere privind eventualele litigii ce apar între fostul proprietar
 sau moștenit. Acesta și noul proprietar sau fostul administrator.

CONTRACTANT.

CONTRACTANT

CUMPĂRĂTOR.

Asandei Petrea

Asando: Martin

DIRECTOR GENERAL

Ing. Carbu Toma

DIRECTOR ECONOMIC.

F.C. P. 4020 Gh.

OF JURIDIC.

Cons. J. Antonio Rodica Violante

DIRECTOR DIR. FOND

LOCATIV.

Ing. Charcot Michael

SEF SERVICIU VÂNZĂRI.

St. G. Iolanda Popescu

INTOCMIT.

S. Stanciu

С. М. Осецкий

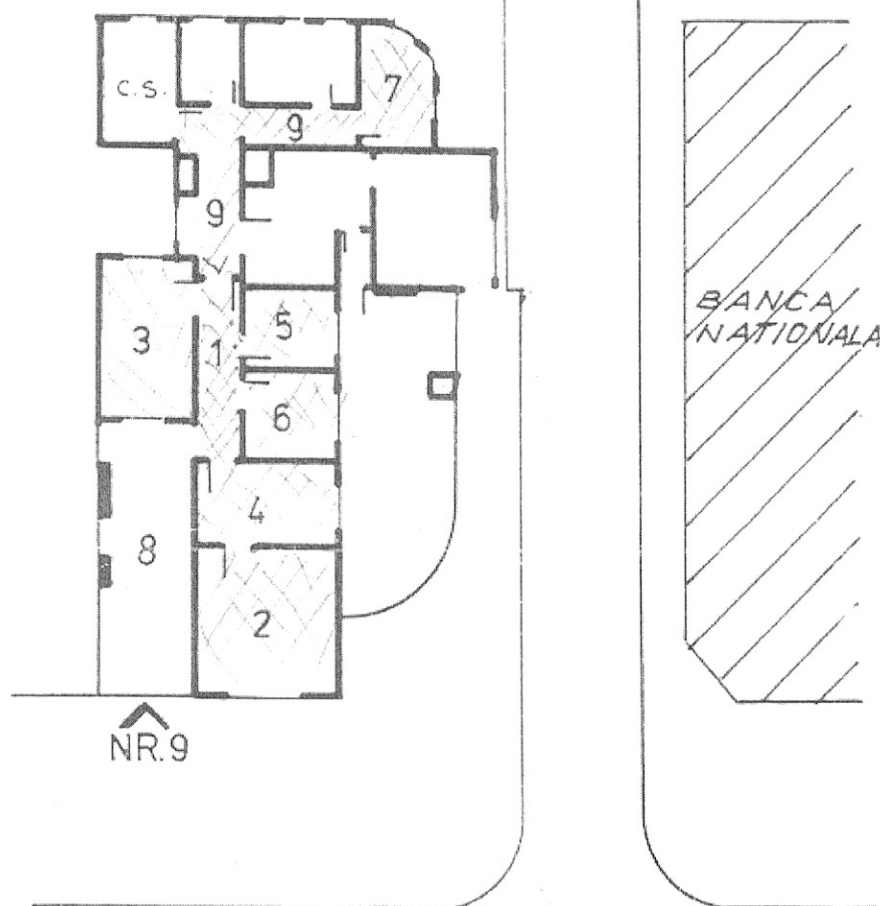
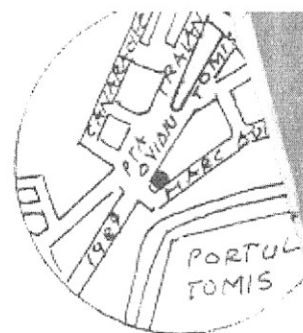
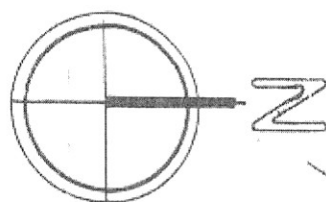
MINISTERUL JUSTITIEI
Judecatoriul Constanta
ANUL 1904 LUNA 04 ZIUA 14

ANUL 1954

SYNOPSIS: The authors present a new method for the synthesis of a large number of different oligonucleotides. The method is based on the use of a solid support and a series of chemical reactions. The authors describe the synthesis of a series of oligonucleotides and the use of these oligonucleotides in a variety of applications. The authors also discuss the advantages and disadvantages of this method.

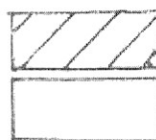
SARIN-01

1973



PIATA OVIDIU

- | | |
|------------------------|--------------|
| 1 HOL | S= 6.70m.p |
| 2 CAMERA DE ZI | S= 14.88m.p. |
| 3 DORMITOR | S= 11.48m.p |
| 4 CAMERA | S= 9.20m.p |
| 5 BUCATARIE | S= 5.87m.p |
| 6 BAIE | S= 5.52m.p |
| 7 CAMARA | S= 4.83m.p |
| 8 TERASA | S= 20.41m.p |
| 9 HOL FOLOSINTA COMUNA | S= 5.68m.p |



CONSTRUCTII VECINE

SUPRAFATA CONSTRUITA= 80.20 m

SUPRAFATA UTILA = 64.16 m

IMOBIL

PIATA OVIDIU NR.9
CONSTANTA

LOCATAR: ASANDEI PETREA

PLAN DE SITUATIE
RELEVU
SCARA 1:200

INTOCMIT: TEH. IGN. THEER
S.C. SIGMA S.R.L. J11313359191 COD FISCAL 187533



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

Privind aprobarea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța

Consiliul Local al Municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din
a de 24.07.2001;

Analizând Expunerea de motive a dlui Primar RADU ȘTEFAN MAZĂRE, Raportele
nr.1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4, și Nr.5 din cadrul Consiliului Local al Municipiului
Constanța și Referatul Direcției Patrimoniu;

Având în vedere prevederile H.G.834/1991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri
înute de societățile comerciale cu capital de stat, precum și ale H.G. 468/11.08.1998 pentru
dificarea și completarea H.G.834/1991;

În conformitate cu Legea nr.215/2001 privind Administrația publică locală, art.21 și
123 referitoare la patrimoniul unităților administrative – teritoriale și Legea
213/17.11.1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;

În temeiul prevederilor art.38, alin.2, litera "f", alin.3 și art.46, alin.1, din Legea
nr.215/2001, privind Administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 - Se aprobă Inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului
Constanța, conform anexelor care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 – Pentru bunurile care sunt trecute în inventar fără a avea menționate valoarea de
inventar, se va contracta serviciul de evaluare a acestora, în conformitate cu art.127 din Legea
nr.215/2001, privind Administrația publică locală;

Art.3 – Funcție de rezultatele inventarierii anuale a patrimoniului, se va face
actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța.

Art.4 - Secretariatul Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local va comunica
prezenta Hotărâre tuturor direcțiilor din cadrul Primăriei Municipiului Constanța, precum și
Prefecturii Județului Constanța, în vederea aducerii la îndeplinire.

Prezenta Hotărâre a fost aprobată de 24... consilieri din 31 membri.

PREȘEDINTELE ȘEDINȚEI,

JANUȚ MOISOIU

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,

"pentru conformitate"

MARCELA ENACHE

CONSTANȚA

NR. 296 / 24.07.2001

IMOBILE PRIMARIE PROPRIETATE PRIVATA						
Nr. Crt.	Cod clasificare	DENUMIREA BUNURILOR	ELEMENTE DE IDENTIFICARE	Anul dobândirii sau după caz al dării în folosință	Valoarea de inventar (lei)	Situația Juridică
1		IMOBIL Depozite	Str. Olteniei nr.31 Sdesf.=768.00 mp+Scurte=239.00		1 095 000	HCLM 177/30.05.1998
		teren aferent	S=1007.00 mp			
2		IMOBIL Depozite	Str. Piața Ovidiu nr.9 Sdesf. Beci=218.76 mp		1 025 449	HCLM 177/30.05.1998
		teren aferent				
3		IMOBIL Arhivă	Str. Plevnei nr.4 Sdesf=314.00mp		1 177 000	HCLM186/03.09.1997
		teren aferent	S=314 mp			
4		IMOBIL	Bd. Ferdinand nr.32 Sdesf.=370.10mp		895 013	HCLM 186/03.09.1997
		teren aferent	S=370.10 mp			
5		IMOBIL	Clădire Restaurant CAZINO		7 018 837 689	HCLM 496/09.11.2000
		teren aferent				
6		IMOBIL	INSULA OVIDIU			Decizie Civilă nr.27/16.02.2000
		teren aferent	S = 20 884.80 mp		6 069 515 500	
7		IMOBIL	Bloc Locuințe T1 Tomis III Sc=201.00mp		5 573 906 112	
		RAEDPP				
		teren aferent	S=300.00 mp			

PRESEDINȚELE ȘEDINȚEI,

JANUȚ MOISOIU

"pentru conformitate"

Am
2

384.	16863 SOVEJA	55A	59A	22	692,000.00
385.	16872 B-DUL TOMIS	267	T4	26	547,000.00
386.	16882 AL. CAPRIOAREI	2	17C	65	197,000.00
387.	16884 AL. MARGARITARELOR	11	17D	43	556,000.00
388.	16885 AL. HORTENSIEI	3	G1	40	586,000.00
389.	16888 ELIBERARII	21	IV31	16	624,000.00
390.	16890 TULCEI	14	TL3	42	548,785.00
391.	16942 AL. CAMELIEI	2A	LE51	15	1,000,000.00
392.	16950 SOVEJA	87	DR27	8	1,145,215.00
393.	16959 PESCARILOR	35	FZ14	48	397,379.00
394.	16963 SOVEJA	118	DR35	19	267,600,000.00
395.	16964 SOVEJA	120	DR36	28	104,231.00
396.	16965 1 MAI	21	H18	0	630,000,000.00
397.	16966 I C BRATIANU	98	SR3	21	8,925,750.00
398.	16981 I C BRATIANU	100	SR2	14	10,033,563.00
399.	16982 BRIZEI	18	FD7	76	6,656,208.00
400.	16988 B-DUL FERDINAND	49	D	0	107,008,000.00
401.	16989 FERDINAND	69	AR3	0	187,470,910.00
402.	16990 PESCARILOR	26	MZ11	0	418,308,750.00
403.	16991 BD. AL. LAPUSNEANU	165	LT7	0	281,580,000.00

Total fond: Nou

11,117,701,123.00

Fond: Vechi

4.	10004 ARISTIDE KARATZALI S+P+1	5A	0	2,460,628.00
5.	10005 ARISTIDE KARATZALI S+P+1	7 A	0	1,030,000.00
6.	10006 ARISTIDE KARATZALI S+P+M	7 B	0	815,000.00
7.	10007 KARATZALI S + P	7 C	0	207,000.00
8.	10010 ARISTIDE KARATZALI P+1	12 A	0	444,000.00
9.	10011 ARISTIDE KARATZALI	14	0	247,998.00
10.	10021 CUZA VODA D+P+1	11 A	0	1,253,967.00
11.	10022 CUZA VODA	11 B	0	560,560.00
12.	10029 CUZA VODA	17	0	81,983,929.00
13.	10032 CUZA VODA D+P+1	20	0	256,801.00
14.	10033 CUZA VODA P + M + E	24	0	1,353,000.00
15.	10036 C. A. ROSETTI	6	0	728,000.00
16.	10038 C. A. ROSETTI	8	0	256,000.00
17.	10040 ELISABETA S+P+1	9	0	24,328.00
18.	10043 ELISABETA S+P+2	15	0	1,187,000.00
19.	10045 CALLATIS	5	0	622,000.00
20.	10046 CALLATIS S+P+3	6	0	6,178,000.00
21.	10047 CALLATIS P+1	12	0	670,000.00
22.	10048 CALLATIS S+P+M	14	0	946,000.00
23.	10049 CALLATIS S+P+1	18	0	660,458.00
24.	10050 CALLATIS S + P	21	0	503,879.00
25.	10051 CALLATIS S + P + 1	22	0	1,403,000.00
26.	10053 CALLATIS S + P	26	0	1,244,000.00
27.	10054 CALLATIS	28 B	0	282,000.00
28.	10055 CALLATIS S + P	28 A	0	370,414.00
29.	10058 CALLATIS S + P + 1	31	0	673,000.00
30.	10061 CALLATIS	33 B	0	320,200.00
31.	10063 CALLATIS P + M + 1	34	0	19,226,546.00
32.	10067 CRISTEA GEORGESCU P + 1	2	0	473,467.00
33.	10068 CR. GEORGESCU S + P +	3 A	0	8,317,523.00
34.	10073 CRISTEA GEORGESCU S + P +	6	0	1,313,000.00
35.	10074 CRISTEA GEORGESCU S + P +	7	0	631,174.00
36.	10076 CRISTEA GEORGESCU	9	0	3,833,168.00
37.	10077 CRISTEA GEORGESCU S + P +	10	0	593,000.00
38.	10079 CRISTEA GEORGESCU P +	13 A	0	1,667,900.00
39.	10081 C-TIN BRINCOVEANU S + P	3	0	7,251,359.00
40.	10082 C-TIN BRINCOVEANU P + 2	4	0	746,419.00
41.	10083 C-TIN BRINCOVEANU	6-8	0	325,000.00
42.	10084 DR. CANTACUZINO S + P +	1	0	19,765,981.00
43.	10085 DR. CANTACUZINO S + P +	2A	0	4,668,750.00
44.	10086 DR. CANTACUZINO S + P + 3	2	0	6,665,932.00
45.	10087 DR. CANTACUZINO S+P+	3	0	3,984,591.00
46.	10089 FD. DRAGOS VODA (DNC 223 -	1	0	86,507.00
47.	10091 DRAGOS VODA P + 1	5	0	381,754.00
48.	10092 DRAGOS VODA	6	0	1,111,000.00
49.	10093 DRAGOS VODA	7	0	1,111,000.00
50.	10094 DRAGOS VODA	8	0	1,111,000.00
51.	10095 DRAGOS VODA	9	0	1,111,000.00
52.	10096 DRAGOS VODA	10	0	1,111,000.00
53.	10097 DRAGOS VODA	11	0	1,111,000.00
54.	10098 DIMITRIE CANTEMIR P + 1	1	0	1,319,877.00

130.	10263	ARHIEPISCOPIEI		19 B	0	94,000.00
131.	10264	ARHIEPISCOPIEI	P+3	20 A	0	4,151,724.00
132.	10265	ARHIEPISCOPIEI	S+P+4	21 A	0	3,715,728.00
133.	10267	ARHIEPISCOPIEI	P+1	22 A	0	2,752,000.00
134.	10269	ARHIEPISCOPIEI	P+1	26 B	0	539,000.00
135.	10270	NIC. TITULESCU	S + P + 2	3	0	501,666.00
136.	10273	NIC. TITULESCU	P + 2	12	0	2,039,000.00
137.	10274	NIC. TITULESCU	P + 4	13	0	3,398,000.00
138.	10276	NIC. TITULESCU	P + 1	19	0	1,541,000.00
139.	10278	NIC. TITULESCU	P + 2	21	0	2,556,000.00
140.	10279	NIC. TITULESCU	P + 2	24	0	1,576,000.00
141.	10280	N. TITULESCU	P + 4	26	0	20,621,000.00
142.	10281	N. TITULESCU	P + 2	28	0	24,779,682.00
143.	10283	NIC. TITULESCU	P + 1	34	0	1,762,000.00
144.	10284	NICOLAE TITULESCU		38	0	5,517,000.00
145.	10291	NEGRU VODA	P + 2	8	0	293,227.00
146.	10294	NEGRU VODA	P + 1	10 A	0	369,000.00
147.	10299	OVIDIU	S + P + 1	5	0	362,000.00
148.	10300	OVIDIU	P + 2	7 A	0	247,404.00
149.	10303	P-TA OVIDIU	P+1	4	0	13,447,270.00
150.	10308	P-TA OVIDIU	S + P + 1	9	0	226,790,795.00
151.	10309	MIRCEA		2	0	488,000.00
152.	10311	P-TA OVIDIU	(TOMIS 2 B) P	17	0	182,140.00
153.	10313	PETRU RARES	P + 1	1	0	8,007,956.00
154.	10314	PETRU RARES	P + 1	3	0	4,958,874.00
155.	10315	PETRU RARES	P + 3	4	0	54,294,196.00
156.	10317	PETRU RARES	P + 1	7	0	1,757,000.00
157.	10318	PLEVNEI		2 A	0	121,000.00
158.	10319	PLEVNEI	P + 1	2 B	0	166,580.00
159.	10320	PLEVNEI	P + 1	4	0	431,380.00
160.	10324	B-DUL FERDINAND	P + 3	5	0	3,012,952.00
161.	10327	B-DUL FERDINAND	P + 3	8	0	1,203,533.00
162.	10332	B-DUL FERDINAND	P + 1	16	0	270,000.00
163.	10338	RASCOALEI	P + 3	9	0	149,822,277.00
164.	10348	RASCOALEI	P + 4	18	0	1,894,000.00
165.	10355	STEFAN CEL MARE		2	0	60,284.00
166.	10356	STEFAN CEL MARE	P + 2	4 CORP	0	2,104,474.00
167.	10357	STEFAN CEL MARE	P + 2	9	0	19,150,869.00
168.	10359	STEFAN CEL MARE	P + 4	17	0	2,762,770.00
169.	10360	STEFAN CEL MARE	P + 2	19	0	1,439,000.00
170.	10363	B-DUL TOMIS	P + 2	2 A	0	209,000.00
171.	10364	B-DUL TOMIS	P + 1	3	0	660,571.00
172.	10365	B-DUL TOMIS	P + 3	4	0	13,033,797.00
173.	10366	B-DUL TOMIS	P + 1	5	0	113,000.00
174.	10367	B-DUL TOMIS	P + 1	7	0	48,949,819.00
175.	10368	B-DUL TOMIS	P + 1	8	0	702,000.00
176.	10370	B-DUL TOMIS	P + 1	12	0	17,077,886.00
177.	10371	B-DUL TOMIS	P + 2	13	0	515,000.00
178.	10372	B-DUL TOMIS	P + 1	14	0	198,000.00
179.	10373	B-DUL TOMIS	P + 1	16	0	951,000.00
180.	10374	B-DUL TOMIS	P + 2	17	0	101,429,699.00
181.	10375	B-DUL TOMIS	P + 3	18	0	1,057,843.00
182.	10378	B-DUL TOMIS	P+1	21-23	0	604,307.00
183.	10379	B-DUL TOMIS	P + 3	26	0	60,147,576.00
184.	10382	B-DUL TOMIS	P + 2	29	0	402,726.00
185.	10383	B-DUL TOMIS		30	0	155,031.00
186.	10385	B-DUL TOMIS	P + 1	33	0	380,000.00
187.	10387	B-DUL TOMIS	P + 1	36	0	75,342.00
188.	10389	B-DUL TOMIS	(DECRET	40	0	460,000.00
189.	10390	B-DUL TOMIS	P + 1	42	0	1,024,373.00
190.	10394	B-DUL TOMIS	P + 1	48	0	4,391,937.00
191.	10397	B-DUL TOMIS	P + 2	54	0	415,000.00
192.	10400	B-DUL TOMIS	P + 2	56	0	114,140,922.00
193.	10401	B-DUL TOMIS	P + 1	58 A	0	379,000.00
194.	10404	B-DUL TOMIS	P + 3	61	0	727,994.00
195.	10405	B-DUL TOMIS	P + 1	64	0	721,315.00
196.	10407	B-DUL TOMIS	P + 1	66	0	158,156.00
197.	10409	B-DUL TOMIS	P + 4	69	0	58,702,966.00
198.	10411	B-DUL TOMIS	P + 3	76	0	39,324,652.00
199.	10412	B-DUL TOMIS	P + 2	78	0	162,878,616.00
200.	10413	BD. TOMIS	P+2	80	0	814,450.00



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 1 LA H.C.L. NR. _____

DENUMIRE IMOBIL	SUPRAFATA	OBSERVATII
Teren Stațiunea Mamaia, zona Cazino terasa Răsărit de Soare	teren =77 mp	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L. nr. 420 / 2001 Adresă Serviciul cadastru nr.44058/28.08.2015

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 2 LA H.C.L. NR. _____

DENUMIRE IMOBIL	SUPRAFATA	OBSERVATII
Teren Str. Ghiociei nr.21	teren =60 mp	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L. nr. 420 / 2001 Diferență din măsurători Teren în indiviziune Identificare imobil nr.87750/28.08.2015

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
NR. 44058 / 28.08.2015

Am primit
Nr.

CĂTRE,
SERVICIUL CADASTRU

Urmare a solicitării dvs. înregistrată sub. nr. 44058 / 2015, privind identificarea terenului situat în stațiunea Mamaia, zona Cazino – aferent spațiului comercial denumit „RASARIT DE SOARE”, vă comunicăm următoarele :

Conform planului cadastral al orasului Constanta intocmit in anii 1936 – 1938, terenul studiat se regăsește în Registrul de proprietăți vol VIII, pag. 1598, poz. 15975, careu 42, fără lot, situat pe bd. Regele Carol II, posesor Primăria Municipiului Constanța – parc.

În prezent, terenul solicitat se află în zona Cazino sud – cinema Albatros și este afectat de un spațiu comercial deținut de SC Răsărit de Soare SRL, construit în baza autorizației nr. 990 / 2001, după desființarea construcției „Bufet Dobrogea” în baza autorizației nr. 122 / 2001 pe care o deținea prin cumpărare de la SC Mamaia SA (conform adresa SPIT nr. R-S32418/2015).

SC Răsărit de Soare a concesionat terenul în suprafață de 75 mp prin contractul nr. 72009 / 2001, adiționat prin actul nr. 72039 / 2001 și ulterior prin actul nr. 30302 / 2009.

Terenul în suprafață de 77 mp (75 mp din acte) a fost identificat ca domeniu privat al municipiului Constanța, conform HCL nr. 420 / 2001, urmând a fi inventariat.

Din verificările efectuate pana in momentul întocmirii prezentei situații juridice, precizăm ca arhiva Serviciului Patrimoniu nu detine alte date referitoare la acest teren, iar apariția unor modificări ulterioare ne absolve de orice răspundere.

Anexăm plan de situație și adresele SPIT nr. R-S 32418 și 30008 / 2015.

DIRECTOR EXEC. PATRIMONIU
Georgiana GOSPÔDARU

SEF SERV PATRIMONIU
Sorina GHERASIM

ÎNTOCMIT
Daniela GHERLAN

AVIZ / PUNCT DE VEDERE Din verificările efectuate până la data de 20.08.2015 în
avizăm înaintarea a Serviciului Juridic conform datelor transmise de Direcția Patrimoniu
în situația juridică a terenului situat în Stațiunea Mamaia, zona Cazino, care rezultă în urma
notificării furnizate în baza datelor furnizate și în baza actelor de drept. Nu ne asumăm răspundere pentru
aspectele juridice intervenite ulterior datei de 20.08.2015.

SEF SERV. JURIDIC
Iuliana VOICU

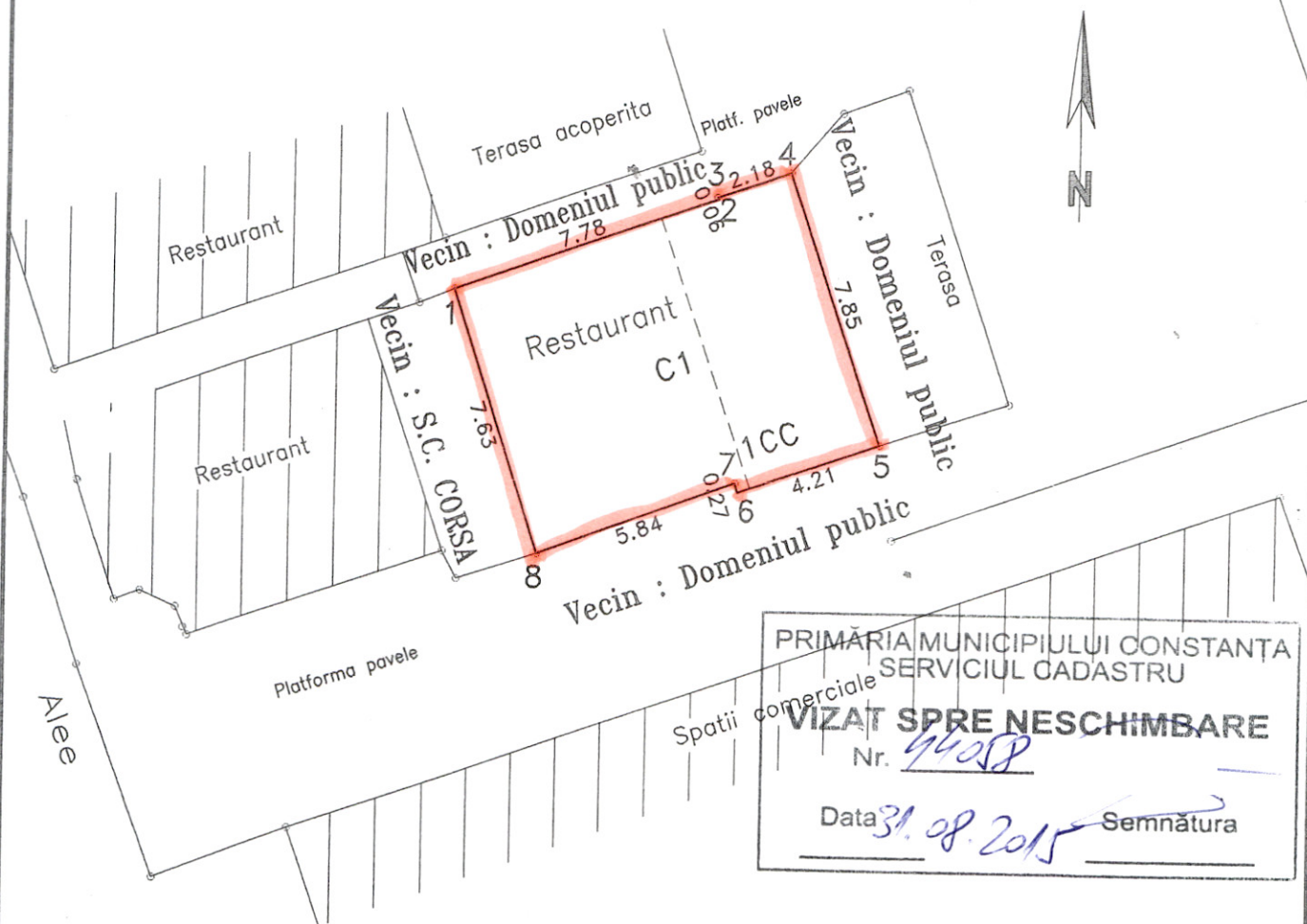
CONSILIER JURIDIC
Sordache Oana

DIRECTOR EXEC. ADJ. APL
Fulvia DINESCU

(intravilan)
Scara 1:200

Suprafata construita restaurant C1 = 77mp

Cladire : S.C. RASARIT DE SOARE COM S.R.L.



INTOCMIT
Martie 2015
BOICU M.

INVENTAR DE COORDONATE		
SISTEM PROIECTIE STEREOGRAFIC 70		
Pct	X[m]	Y[m]
1	310319.007	789728.196
2	310321.570	789735.542
3	310321.625	789735.517
4	310322.325	789737.579
5	310314.917	789740.174
6	310313.544	789736.194
7	310313.799	789736.116
8	310311.775	789730.638
Suprafata totala masurata= 77mp		
Suprafata din act=75mp		



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
NR. R 87750/ 28.08.2015

**Identificarea și localizarea terenului- diferență de măsurători,
situat în orașul Constanța,
str.Ghiocei nr.21**

Referitor la adresa dvs. nr. 87750/2015, privind identificarea *terenului diferență din măsurători* în suprafață de 60mp.- indiviză aferenți imobilului din **str.Ghiocei nr.21**, vă comunicăm următoarele:

➤ Imobilul solicitat a fost identificat conform planului cadastral al orașului Constanța întocmit în anii 1936-1938 și în registrul de proprietăți vol.VI, astfel, parte :

- La pag. 1149, număr curent 11490, careul nou 133(vechi 0), lotul nou 19, str. B.P.Hasdeu nr.61, posesor Manase Gh.,

- La pag. 1148, număr curent 11474, careul nou 133(vechi 0), lotul nou 4, str. Ghiocei nr.9bis, posesor Cocos Ecaterina.

➤ Forma și dimensiunile lotului sunt consemnate în planul cadastral al Municipiului Constanța, întocmite în anii 1936÷1938, caroul h12- scara 1:1000, carnetului cu schițe de teren, careul nou 133, întocmit la data de 20 mai 1937 și conform planului cadastral al municipiului Constanta, întocmit între anii 1994-1997, se regăsește în caroul 81a, - scara 1:500.

➤ În fișa bunului imobil 109, cvartalul 404, care are date cu caracter declarativ, figurează și imobilul din

➤ **str.Ghiocei nr.21 -astfel**

Act de prop.- act de vânzare cump.-proces verbal nr.3781/1937, St-420 mp.

Deținători - teren și construcții - Neamțu D.Rada.

Situația juridică a terenurilor- Neamțu Rada -suprafață excl. 420mp.

Date constructive- 1.locuință, 2.-bucătărie, 3. bucătărie de vară, 4. magazie, 5- magazie.

➤ **str.B.P.Hasdeu nr.71 -astfel**

Act de prop.- nu sunt menționi

Deținători - teren -Primărie și construcții - ICRAI-chiriaș Niculae Petre.

Situația juridică a terenurilor- Primărie

Date constructive- 1.locuință, 2.-bucătărie, 3. magazie 4.coteț.

Terenul diferență de măsurători, din str.Ghiocei nr.21,a fost identificat ca fiind *domeniul privat al municipiului Constanța*, - conform H.C.L.M. nr.420/2001, cu respectarea limitelor proprietăților învecinate.

➤ Din verificările efectuate până în momentul întocmirii prezentei identificări, precizăm că arhiva Direcției Patrimoniu nu deține alte date (acte) referitoare la terenul solicitat și nici informații despre rețelele îngropate, existente în zonă, iar apariția unor modificări ulterioare ne absolvă de orice răspundere.

➤ Anexăm prezentei, extrase din planurile de situație, scara 1:500, scara 1:2000 întocmite în anul 1994÷1997, scara 1:1000 întocmite în 1936÷1938, din registrul de proprietăți volumul VI, , extras din carnetul cu schițe de teren, careul nou 133, fișa bunului imobil, răspunsurile date de SPIT nr.S59750/2015, nr.S59748/2015.

DIRECTOR EXECUTIV PATRIMONIU,

Georgiana GOSPODARU

ȘEF SERVICIU PATRIMONIU,

Sorina GHERASIM

SERVICIUL PATRIMONIU,

Halea MAXIMOV

Plan de situatie

scara 1:500

Nr. cadastral:	Suprafata masurata a imobilului	Adresa imobilului:
	480 mp	Mun. Constanta, str. Ghiocei nr.21
Nr. Carte Funciara		Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
		CONSTANTA

306120.82

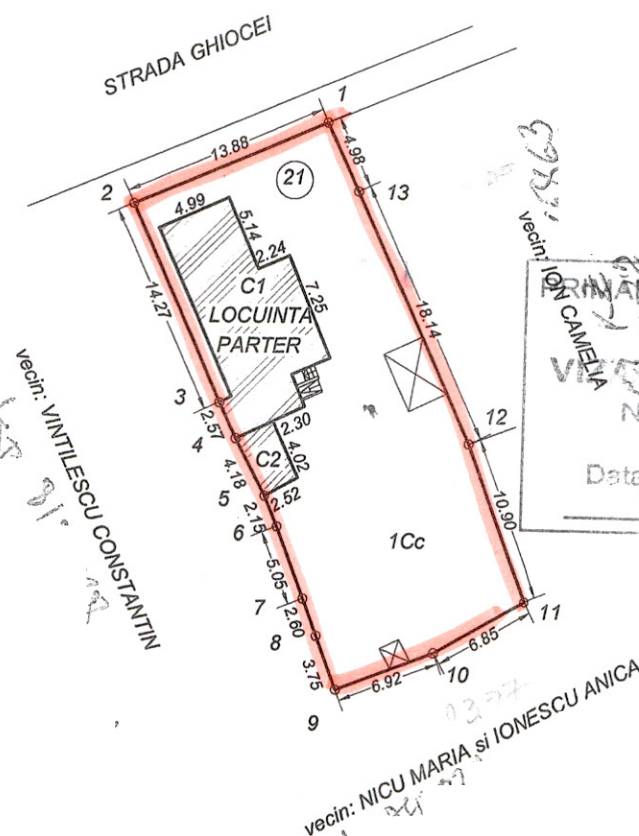
306120.82

790138.93

790050.31

790050.31

306055.68



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
SERVICIUL CADASTRU

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 87780

Data 28.08.2015 Semnatura

1	790091.966	306107.972
2	790079.176	306102.589
3	790085.018	306089.570
4	790086.148	306087.249
5	790088.109	306083.559
6	790088.980	306081.591
7	790090.800	306076.881
8	790091.731	306074.450
9	790093.074	306070.944
10	790099.550	306073.384
11	790105.497	306076.787
12	790101.688	306087.002
13	790094.071	306103.460

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	480	imobil imprejmuit
Total		480	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CL	89	Locuinta parter formata din 3 camere si dependinte, nu are certificat de performanta energetica
C2	CA	11	Anexa
Total		100	

Suprafata totala masurata a imobilului = 480 mp

Suprafata din act = 420 mp

Executant: MERTEA CRISTIAN

Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si
corespondenta acestora cu realitatea din teren.

Data: 22.06.2015

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si
atribuirea numarului cadastral

Data:



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 3 LA H.C.L. NR. _____

DENUMIRE IMOBIL	SUPRAFATA	OBSERVATII
Teren Str. Libertății nr.21	teren =39 mp	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L. nr. 420 / 2001 Diferență din măsurători Teren în indiviziune Adresă Serviciul cadastru nr.100832/10.08.2015

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 4 LA H.C.L. NR. _____

DENUMIRE IMOBIL	SUPRAFATA	OBSERVATII
Teren Str. Ion Ursu nr.79	teren =106 mp	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L. nr. 420 / 2001 Adresă D.A.D.P.P. nr.54143/31.08.2015

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
NR.R.100832/ 10.08.2015

**CĂTRE
SERVICIUL CADASTRU**

Urmare adresei dvs. inregistrată cu nr. 100832/2015, vă transmitem identificarea și localizarea imobilului situat in Mun. Constanța, **STR. LIBERTĂȚII NR. 21**, in vederea intabulării dreptului de folosință a terenului aferent acestui imobil, și vă comunicăm următoarele:

Conform Planului cadastral al orașului Constanța, intocmit intre anii 1936-1938, imobilul se regăsește in caroul F 13, Scara 1:500, și in Registrul de Proprietăți, vol. III, pagina 521, la nr. crt. 5203, sunt consemnate următoarele:

- Careul nou 554 (vechi 309 b) ; lotul vechi 11; **STR. LIBERTĂȚII NR. 21;**
Nume posesor: MIHAI PETRE

Conform Planului cadastral al mun. Constanța, intocmit intre anii 1994-1997, imobilul se regăsește in caroul 84 a, Sc. 1:500, cvartal 47.

Imobilul situat in STR. LIBERTĂȚII NR. 21, a fost identificat astfel:

- construcțiile și terenul in suprafață de 240 mp, aparțin numiților TICĂ JAN și TICA MIRELA- MARIA, in baza Contractului de vânzare-cumpărare, nr 30055/1995, de la LUPU MIHAELA și MIHAI TUDOR;

- terenul in suprafață de 39 mp (diferență din măsurători) a fost identificat ca fiind domeniu privat al mun. Constanța, conform HCLM nr. 420/2001, urmând a fi inventariat.

Anexăm prezentei următoarele documente in copie:

- Plan cadastral al mun. Constanta, 1995, Sc. 1 : 500, (fragment), cu delimitarea imobilului situat in STR. LIBERTĂȚII NR. 21;

- Plan cadastral al orasului Constanta, 1936, Sc. 1:500, (fragment), cu delimitarea lotului 11 (careu 554) situat in STR. LIBERTĂȚII NR. 21;

- Carnet cu schite de teren ale careului 554, lotul vechi 11, din 1936;

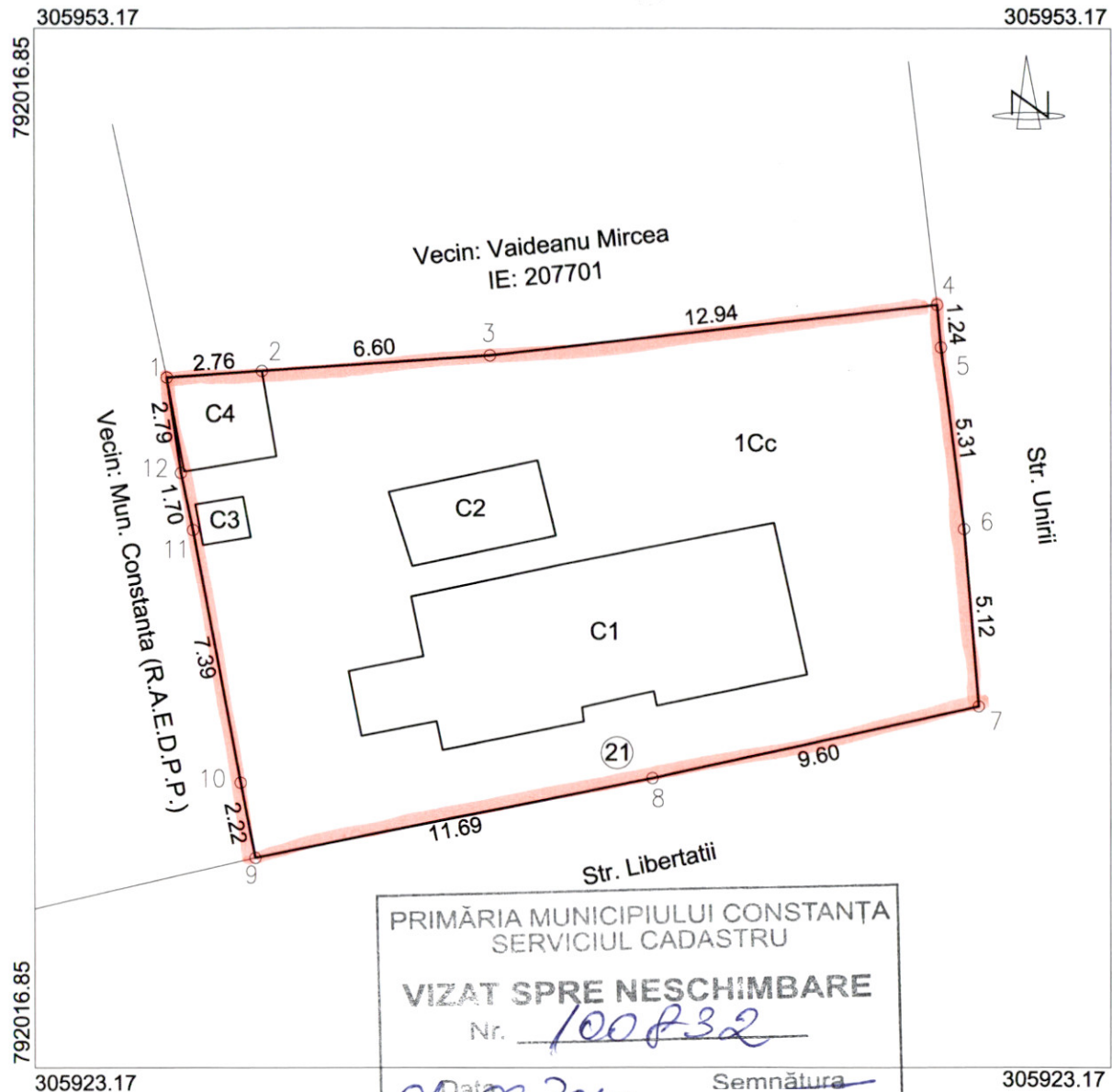
- pagina 521 din Registrul de Proprietăți , vol. III, din 1936;

- Fișa Bunului Imobil, intocmită in 1994.

**DIRECTOR EXECUTIV PATRIMONIU
GEORGIANA GOSRODARU**

**ȘEF SERVICIUL PATRIMONIU
SORINA GHERAȘIM**

**SERVICIUL PATRIMONIU
IRIMIA ANICA**



Suprafata din masuratori:

Steren = 279 mp

Sconstruita = 70 mp

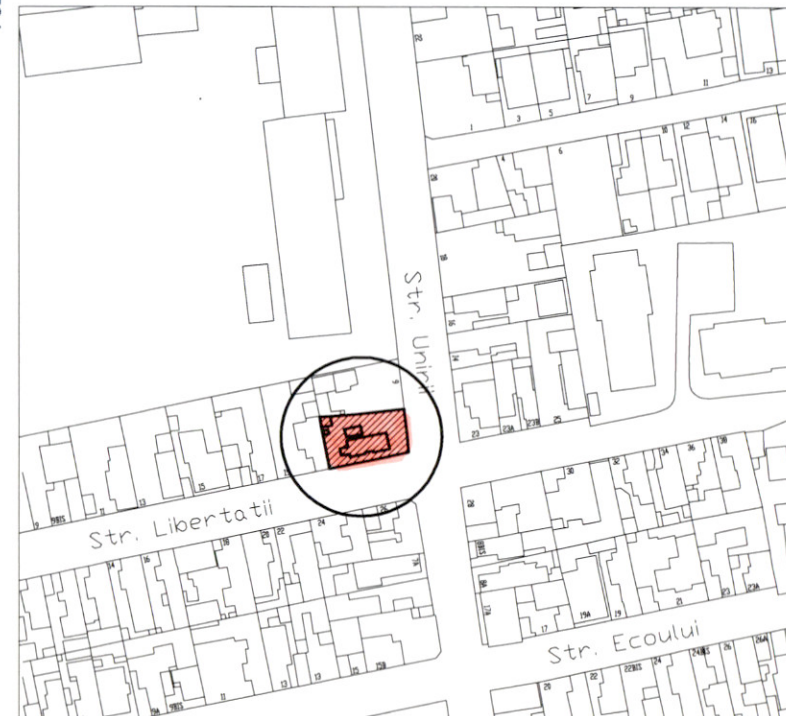
Suprafata din acte = 240 mp

Plan de Situatie

Scara 1:200

Constanta, Str. Libertatii nr. 21

Incadrare in zona



Tabel de coordonate. Sistem Stereo 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	305943.060	792020.680	2.757
2	305943.250	792023.430	6.595
3	305943.700	792030.010	12.943
4	305945.160	792042.870	1.235
5	305943.930	792042.985	5.311
6	305938.660	792043.638	5.124
7	305933.553	792044.061	9.691
8	305931.494	792034.683	11.685
9	305929.195	792023.226	2.219
10	305931.372	792022.800	7.394
11	305938.638	792021.432	1.697
12	305940.299	792021.082	2.790

S = 279 mp

Intocmit,
P.F.A. Manolica Bogdan Leonard

10.09.2015



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
NR. 54143/31 . 08.2015

Către,

**DIRECȚIA ADMINISTRAREA
DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT CONSTANȚA
SERVICIUL URMĂRIRE ȘI EXECUTARE CONTRACTE- VĂNZARI**

La adresa înregistrată la Serviciul Patrimoniu sub nr. 54143/17.04.2015, prin care solicitați actualizarea localizării și identificării terenului în suprafață de 106mp, situat în Constanța str. Ion Ursu nr. 79, vă comunicăm următoarele:

Conform planului cadastral al municipiului Constanta întocmit în anii 1936-1938, terenul aferent imobilului în cauza se regasește :

-în volumul VIII , pagina 1459, nr. Curent 14581, este consemnat lotul nou 3 din careul nou 2, str.C. Parino nr.23, numele posesorului Deg Frederich Most, clasarea Proprietatilor Viile Noi .

Terenul parte a făcut obiectul Decretului de expropriere nr.398/1981,decret de expropriere si demolare in vederea construirii de locuinte Bdul Aurel Vlaicu, Anexa nr.4- pozitia 24, adresa imobilului-str.Ion Ursu nr.79 proprietar Popescu D.Maria.

În planul de situație anexa la Decretul de expropriere la poziția 24 terenul constituie teren proprietate de stat.

Terenul în suprafață de 106,00 mp este cuprins în inventarul domeniului privat al Municipiului Constanța conform HCLM nr.420/2001, urmând a fi inventariat conform Legii nr. 213/1998.

Mentionăm ca terenul solicitat în suprafața de 106mp ce este limitrof proprietății solicitantului nu are atribuit număr stradal fapt pentru care în adresa SPIT nu se regasește.

Din verificările efectuate până în momentul întocmirii prezentei identificări pentru imobilul teren în suprafață de 106 mp, situat în Constanța Ion Ursu nr. 79, precizăm că Arhiva Direcției Patrimoniu nu deține alte date referitoare la terenul în cauză iar apariția unor modificări ulterioare ne absolvă de orice răspundere.

Anexăm prezentei următoarele documente în copie xerox :

Registru de proprietati-detaliu înregistrare

Extras din planul de situație scara 1 :2000, editia 1936-1938

Extras plan de la Decretul nr.398/1981

Extras din planul de situație scara 1 :2000, editia 1994-1997

Decretul nr.398/1981-tabel cuprinzând proprietarii ale caror imobile se expropria și se trec în proprietatea statului

Copie adresa SPIT nr. R – S 33661/2015;

DIRECTOR EXECUTIV PATRIMONIULUI,

Georgiana Gospodaru

ȘEF SERVICIUL PATRIMONIULUI,

Sorina GHERASIM

SERVICIUL PATRIMONIULUI,

Elena VOINEA

VERIFICAT SERVICIUL CADASTRU

Am verificările efectuate până la data de 23.06.2015 pentru imobilul situat în str. Ion Ursu nr. 79, precizăm că din evidențele Serv. Cadastru nu deținem date suplimentare față de identificarea întocmită de Serv. Patrimoniu. Precizăm că Serv. Cadastru nu deține documente (date) despre imobilul de mai sus întocmit în perioada 1994 - 2001.

ȘEF SERVICIUL CADASTRU,

Nicoleta FLORESCU

VERIFICAT,

Imp. STOICER HOHIST

Ref. STAMA GROSU

AVIZ/PUNCT DE VEDERE JURIDIC pentru imobilul teren situat in str. Ion Ursu nr.79

Am verificările efectuate până la data de 27.09.2015
conform identității terenului de către Serv. Patr. nr. 54/43/2015
și imobilul situat în Cte. str. Ion Ursu nr.79, aparținând
Registrului deosebit civil nr. 9021/118/2011 având ca
obiectul Legii nr.10/2001 - Restituire în natură, cu termen
la data de 14.10.2015

DIRECTOR EXEC. ADJ. A.P.L.

Fulya DINESCU

SEF SERVICIUL JURIDIC.

VERIFICAT. ✓

Ilana VOICU

PLAN de SITUAȚIE

Intravilan

Scara 1:200

Judetul CONSTANTA

Teritoriul adm. CONSTANTA

Cod SIRUTA 60428

Cod intravilan: 2

Adresa imobilului:

- str. Ion Ursu,

mun. Constanța, jud. Constanța

Solicitanți:

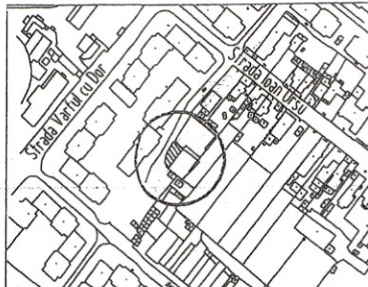
1. Cucu Ion - str. Ion L. Caragiale, nr. 55, bl. D1, sc. A, ap. 6, mun. Constanța;

2. Cucu Georgeta - str. Ion L. Caragiale, nr. 55, bl. D1, sc. A, ap. 6, mun. Constanța;

Suprafața teren:

$S_{1Cc} = 106 \text{ m.p.}$

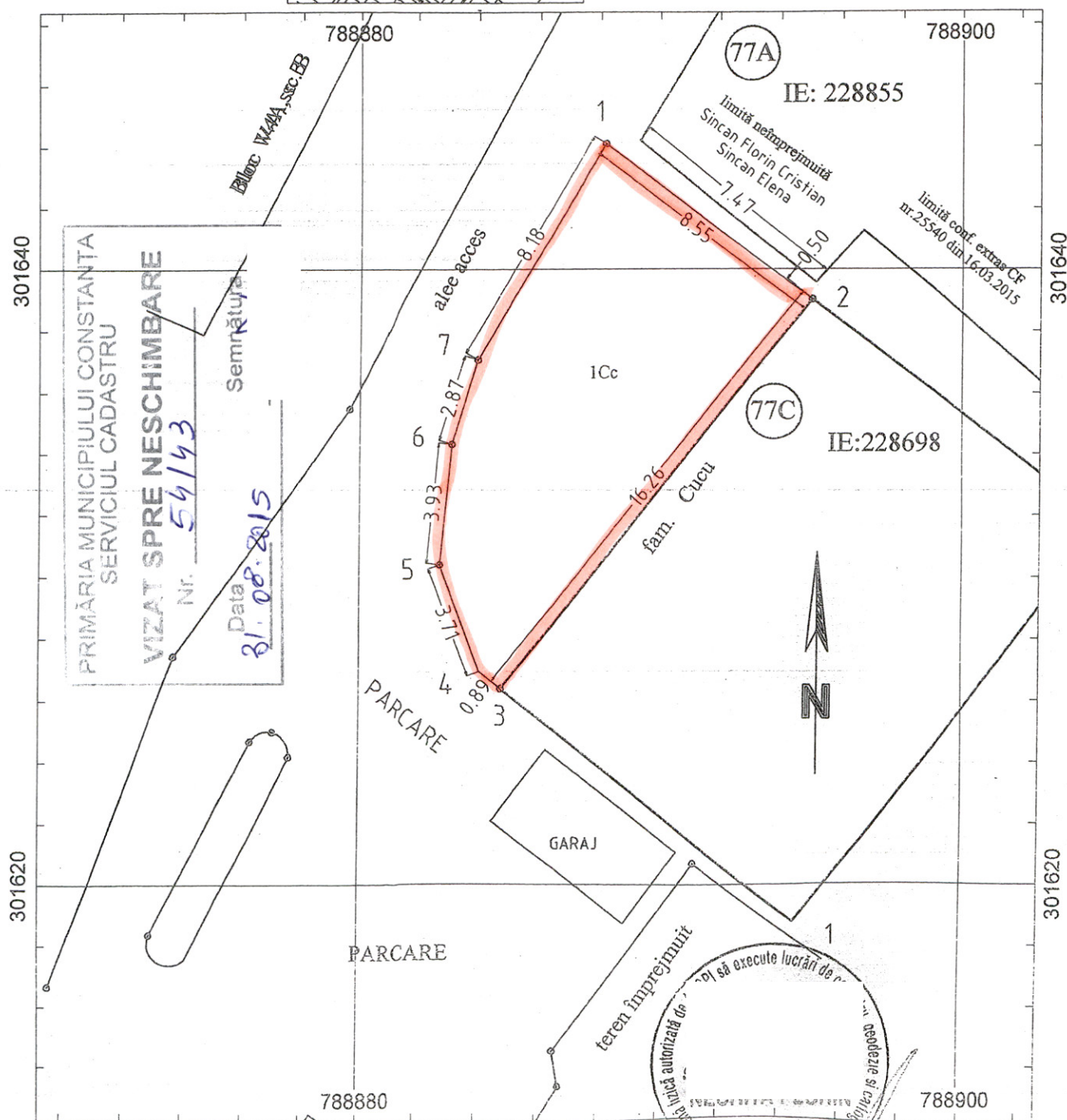
Încadrare în zonă, scara 1:5.000



INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiecție Stereo 70

Pct.	E (m)	N (m)
1	788888.152	301644.129
2	788895.024	301639.035
3	788884.794	301626.394
4	788884.092	301626.945
5	788882.793	301630.418
6	788883.174	301634.329
7	788883.997	301637.078



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 54/43

Semnătură

Data 31.08.2015

Intocmit: P.F. Nechita Florin
Data: martie 2015



**ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL**

ANEXA NR. 5 LA H.C.L. NR. _____

DENUMIRE IMOBIL	SUPRAFATA	OBSERVATII
Teren Str. Ștefan cel Mare punct termic nr.40	teren =465,88 mp	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L.nr.211/2011, poziția 1156 H.C.L.nr.279/2013, (Stere=90,12mp) Identificare imobil nr.59099/15.05.2015

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,



**ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL**

ANEXA NR. 6 LA H.C.L. NR. _____

DENUMIRE IMOBIL	SUPRAFATA	OBSERVATII
Teren Stațiunea Mamaia zona terasa Țărănească	teren =32 mp	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L.nr.211/2011, poziția 678 Adresă D.A.D.P.P. nr.129913/06.02.2015 Certificat de urbanism nr.1347/29.04.2015

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
NR.59099 / 15.05.2015

Identificarea și localizarea imobilului situat în Constanța,

str. Ștefan cel Mare – PT 40

Având în vedere adresa nr.59099/2015, prin care se solicită date privind imobilul situat în Constanța, intersecție Str.Mircea cel Bătrân cu Str.Ștefan cel Mare nr.1, reprezentând teren aferent Punctului Termic 40, vă transmitem următoarele:

Identificarea și localizarea imobilului la nivelul anilor 1936-1938 și 1994-1997 a fost făcută prin adresa Serviciului Patrimoniu nr.157767/2009.

Conform Planului de situație sc.1:500, întocmit în aprilie 2015 de către S.C.GEOCAD LIMITS S.R.L., imobilul solicitat ocupă o suprafață de teren de 556 mp, teren ce este identificat astfel :

- suprafață teren 438,48 mp, suprafață construită 438,48 mp – punct termic, reprezintă domeniu public al municipiului Constanța conform **H.G.904/2002** privind atestarea domeniului public al județului Constanța, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Constanța;
- suprafață teren 1025,88 mp, suprafață construită 465,88 mp – teren și construcție Str. Mircea cel Bătrân, Punct termic 40 – teren ce reprezintă domeniu privat conform H.C.L.M.nr.**15/2010** privind trecerea unor imobile din domeniul public în domeniul privat al municipiului Constanța, anexa 2; prin H.C.L.M.nr.**279/2013**, art.2 se îndreaptă eroarea materială, în sensul că se va citi doar suprafața de teren de 560 mp teren.
- suprafață teren 465,88 mp, suprafață construită 465,88 mp – punct termic, imobil reprezentând domeniu public al municipiului Constanța conform H.C.L.M.nr.**211/2011** privind însușirea și aprobarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Constanța, Anexa 1, Sect.I – Bunuri Imobile, Cap.11 – Regia Autonomă de Distribuție a Energiei Termice, pag.77, nr.crt.1156 – PT 40;
- în concluzie diferența de suprafață de 90,12 mp (556mp - 465,88mp) reprezintă domeniu privat cf.H.C.L.M.nr.**279/2013**, art.2.
- suprafață teren 50,80 mp reprezentând domeniu privat al municipiului Constanța conform H.C.L.M.nr.**28/2012** privind transmiterea terenului în suprafață de 50,80 mp situat în Str.

Ștefan cel Mare, lângă PT 40 din administrarea Consiliului Local al municipiului
Constanța în administrarea R.A.D.E.T. Constanta, art.1, alin (2).

Din verificările efectuate până în momentul întocmirii prezentei precizăm că arhiva
Direcției Patrimoniu nu deține alte date (acte) referitoare la imobilul în cauză, iar apariția unor
modificări ulterioare ne absolvă de orice răspundere.

Șef Serviciu Patrimoniu

Elaborat,

Sorina GHERASIM

ing. Diana NEAGU

Serviciul Cadastru

*Am verificat în arhiva Serviciului Cadastru al
Municipiului Constanța (PT 40) și nu am găsit
nici un document care să ateste existența
sau existența altor informații referitoare la
acest imobil. Întrucât nu am găsit nici un document
referitor la acest imobil, nu am putut realiza
despre imobilul în cauză, în perioada 1999-2002.*

Sef Serviciu Cadastru

Serv. Cadastru

Ing. Nicoleta FLORESCU

*Ing. Elena Păcurariu
Ing. Gabriela Dede*

Director Patrimoniu

Georgiana GOSPODARU

Aviz/ Punct de vedere Serv. Juridic

*Am verificat în arhiva Serviciului Juridic
și nu am găsit nici un document care să ateste
existența sau existența altor informații referitoare
la acest imobil. Întrucât nu am găsit nici un document
referitor la acest imobil, nu am putut realiza
despre imobilul în cauză, în perioada 1999-2002.*

Director adj. APL

c.j. Fulvia DINESCU

Sef Serviciu Juridic

Serv. Juridic

c.j. Iuliana VOICU

c.j. Iuliana RĂDUȚOIU

PLAN DE SITUATIE

scara 1:500

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
SERVICIUL CADASTRU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 59099
Data 15.05.2015

Suprafata masurata (mp)

556

Adresa imobilului

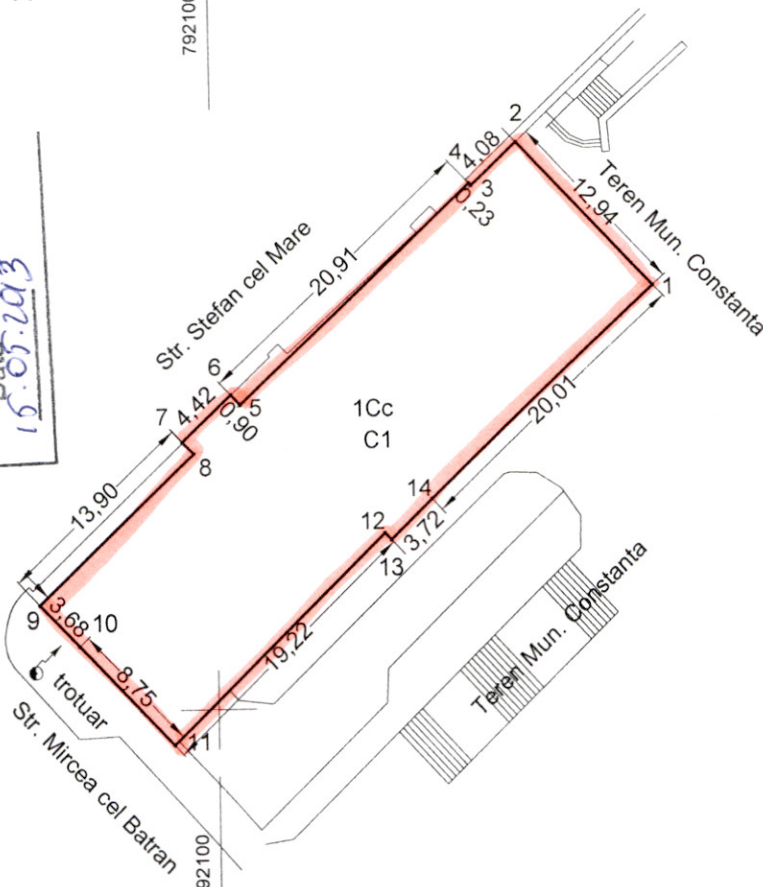
Constanta, Str. Stefan cel Mare nr. 1

CONSTANTA

Semnatura

792100

792150



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentuni
1	Cc	556		
TOTAL		556		

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod constr.	Suprafata construita la sol(mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentuni
C1	556		Cladire Demisol (punct termic)+Parter (unitate alimentatie publica); edificata la demisol din beton+caramida, iar la parter din structura metalica si inchideri exterioare cu zidarie aparenta din caramida. Fara lift, fara Certificat de performanta energetica
Total	556		

INVENTAR DE COORDONATE Sistem de proiectie STEREO 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	304526.80	792128.81	12.94
2	304536.32	792120.04	4.08
3	304533.52	792117.07	0.23
4	304533.68	792116.91	20.91
5	304519.37	792101.67	0.90
6	304520.03	792101.06	4.42
7	304517.00	792097.84	13.90
8	304516.24	792098.59	3.68
9	304506.74	792088.44	8.75
10	304504.10	792091.00	19.22
11	304497.82	792097.10	0.62
12	304511.02	792111.07	3.72
13	304510.57	792111.50	20.01
14	304513.14	792114.19	

S(1Cc)=556mp

Plan de incadrare in zona



Executant,

S.C. GEOCAD LIMITS S.R.L.

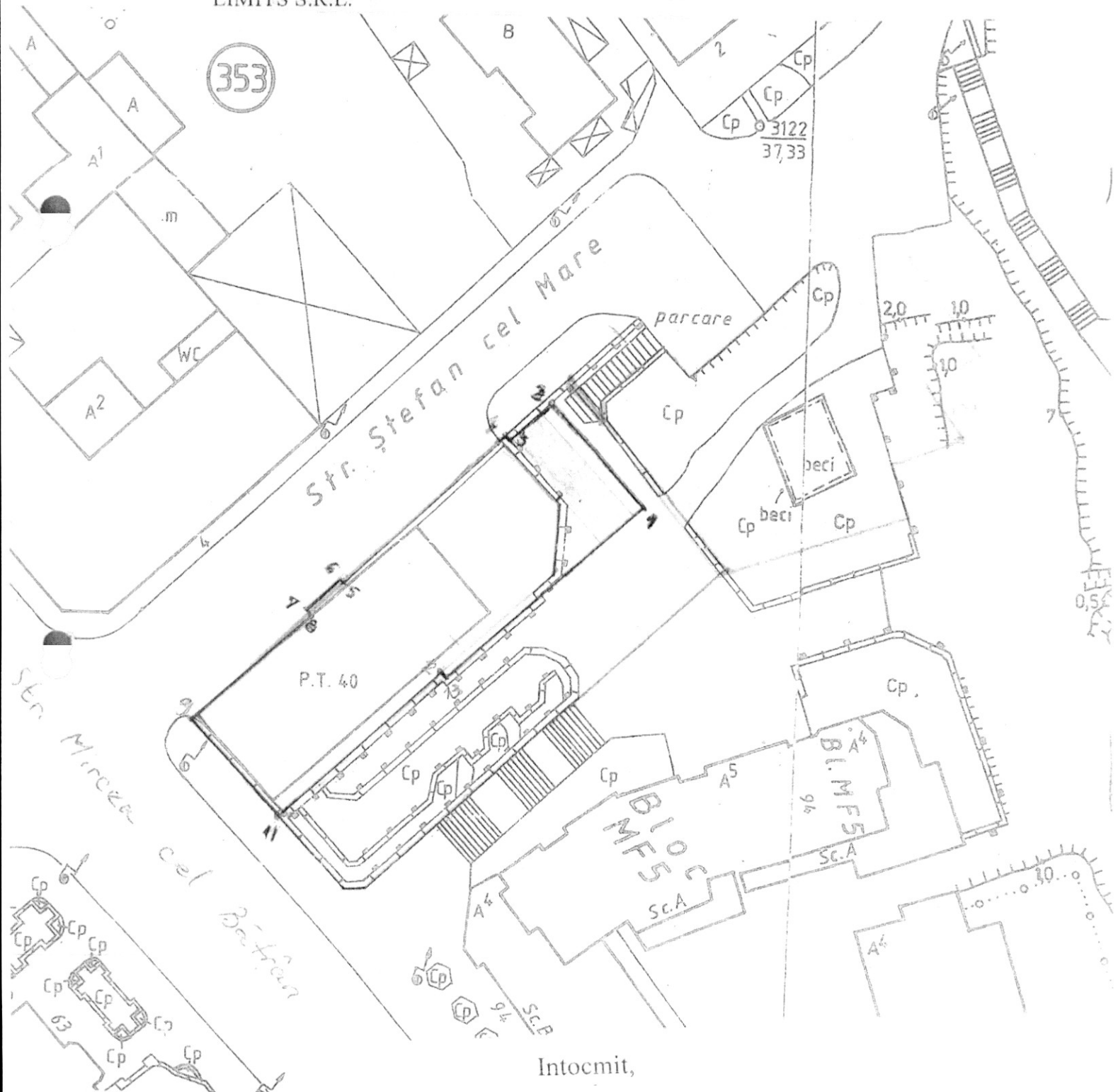
Data: Aprilie 2015

Extras Plan Cadastral editia 1994-1997 - Scara 1 : 500
anexa la adresa nr.59099/2015

— limita imobilului cf.HCLM 15/2010

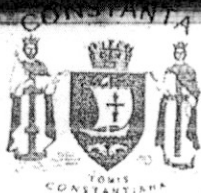
— limita imobilului cf.HCLM 28/2012

1 2 limita imobil cf.Plan de situatie intocmit in apr.2015 de catre S.C.GEOCAD
LIMITS S.R.L.



Intocmit,

Ing.D.Neagu



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

PREZENTA HOTARARE
CONFORMA DECIZIUNII
SECRETAR MUNICIPIU
MARCELA ENACHE
Semnatura
Data 28.11.2013

HOTĂRÂRE privind trecerea unor terenuri din domeniul public în domeniul privat al municipiului Constanța

Consiliul Local al Municipiului Constanța, întrunit în ședință ordinară din data de 17.11.2013.

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului viceprimar Decebal Făgădău, înregistrată sub nr. 130294/14.10.2013, raportul Comisiei de specialitate nr.2 de organizare și dezvoltare urbanistică, amenajarea teritoriului, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, raportul Comisiei de specialitate nr.5 pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului și referatul Direcției Patrimoniu nr. 1302952/14.10.2013;

Analizând HG nr. 904 / 2002 privind atestarea domeniului public al municipiului Constanța, HCL nr. 211/2011 privind însușirea și aprobarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Constanța;

Văzând dispozițiile art. 10, alin.(2) din Legea nr. 213 / 1998 privind bunurile proprietate publică.

În temeiul prevederilor art. 36, alin (2), lit „c” și art. 115, alin (1), lit. “b”, din Legea nr. 215 / 2001 a administrației publice locale, republicată.

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - Se aprobă trecerea din domeniul public în domeniul privat al municipiului Constanța, a unor terenuri situate în municipiul Constanța, conform anexelor nr.1-9 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 - Se aprobă îndreptarea erorii materiale cuprinse în anexa nr.2 la H.C.L. nr. 15/2010 privind trecerea unor imobile din domeniul public în domeniul privat al municipiului Constanța în sensul că în loc de suprafața de teren de 1025,88mp și suprafața construită de 465,88 mp se va citi numai suprafața de teren de 560 mp conform anexei nr.10 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 - Compartimentul comisiilor de specialitate ale Consiliului Local va comunica prezenta hotărâre Direcției Patrimoniu, Direcției Financiare, D.A.D.P.P., S.P.I.T. în vederea aducerii la îndeplinire, precum și Instituției Prefectului Județului Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost aprobată de 25 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

RĂSAVITANU Constantin
NR. 249 / 11.11.2013

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA nr.9 LA H.C.L. NR. 279/2013

DENUMIRE IMOBIL	SUPRAFATA	OBSERVATII
Teren Zona de acces Campus în spatele restaurantului Portofino - platformă bicicletă	Steren=46 mp	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L. nr. 211/2011 Adresă Serviciu Patrimoniu Nr.150114/2009

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

RĂSĂUȚRANU COSTIN IOAN



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

PREZENTA
CONFORMĂ CU ORIGINALUL
SECRETAR MUNICIPIU,
MARCELA ENACHE
Semnătura _____
Data <u>28.11.2013</u>

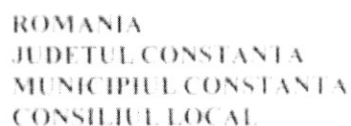
ANEXA nr.10 LA H.C.L. NR. 279/2013

DENUMIRE IMOBIL	SUPRAFATA	OBSERVATII
Imobil Str. Mircea cel Bătrân	Steren=560 mp	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L. nr.15/2010 Zona Punct termic nr.40

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

RĂSĂUȚRANU COSTIN IOAN



privind trecerea unor imobile din domeniul public in domeniul privat
al municipiului Constanta

Avand in vedere Expunerea de motive nr.9273 / 21.01.2010 a domnului Primar Radu Stefan Mazare, Raportul Comisiei 2 – Urbanism, Comisie 5 juridica, referatul Directiei Patrimoniu inregistrat sub nr.9270 / 21.01.2010;

Luand in considerare situatia juridica inregistrata cu nr. 28084 / 2008 ,adresa S.C. Enel Distributie Dobrogea S.A. nr. 28084 / 2008, adresa Directiei D.A.D.P.P. nr. 176015 / 2009 ,adresa Directiei Urbanism nr. R57066 / 2009 , adresa R.A.D.E.F. nr. 11480 / 2010.

Vazand dispoz. art. 10, alin.2 din Legea nr. 213 / 1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia.

In temeiul prevederilor art. 36 alin (2) lit "c", art.45 alin (3) si art. 115, alin.(1) lit.b din Legea nr. 215 / 2001 privind Administratia Publica Locala republicata.

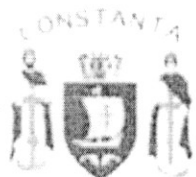
Art. 1 - Se aproba trecerea din domeniul public in domeniul privat al municipiului Constanta, a imobilelor prevazute in anexele 1 - 3, ce fac parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 2 - Serviciul comisiilor de specialitate ale Consiliului Local va comunica prezenta hotarare Directiei Patrimoniu, D.A.D.P.P., R.A.E.D.P.P., S.C. Enel Distributie Dobrogea S.A., R.A.D.E.I. Constanta, Directiei Financiare si S.P.I.T. in vederea aducerii la indeplinire, precum si Institutiei Prefectului Judetului Constanta, spre stiinta.

Prezenta Hotarare a fost aprobata de 25 consilieri din 27 membri.

CONTRASEMNEAZA SECRETAR.
MARCELA ENACHE

NR. 15 / 2010



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL CONSTANTA

ANEXA 1 LA H.C.L.M. NR. 15/2010

DENUMIRE IMOBIL	SUPRAFATA	OBSERVATII
Teren Zona Caraiman(PT 21) Statiunea Mamaia	48 mp	Legea nr. 213 / 1998 S.C. Enel Distributie Dobrogea S.A. nr. 28084 / 2008 Punct de transformare nr. 21

PRESEDINTE SEDINTA



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL CONSTANTA

ANEXA 2 LA H.C.L.M. NR. 15/2010

DENUMIRE IMOBIL	SUPRAFATA	OBSERVATII
Teren si constructie Str.Mircea cel Batran	S.teren = 1025,88 mp S.Constr.-465,88 mp	Legea nr. 213 / 1998 Punct termic nr. 40

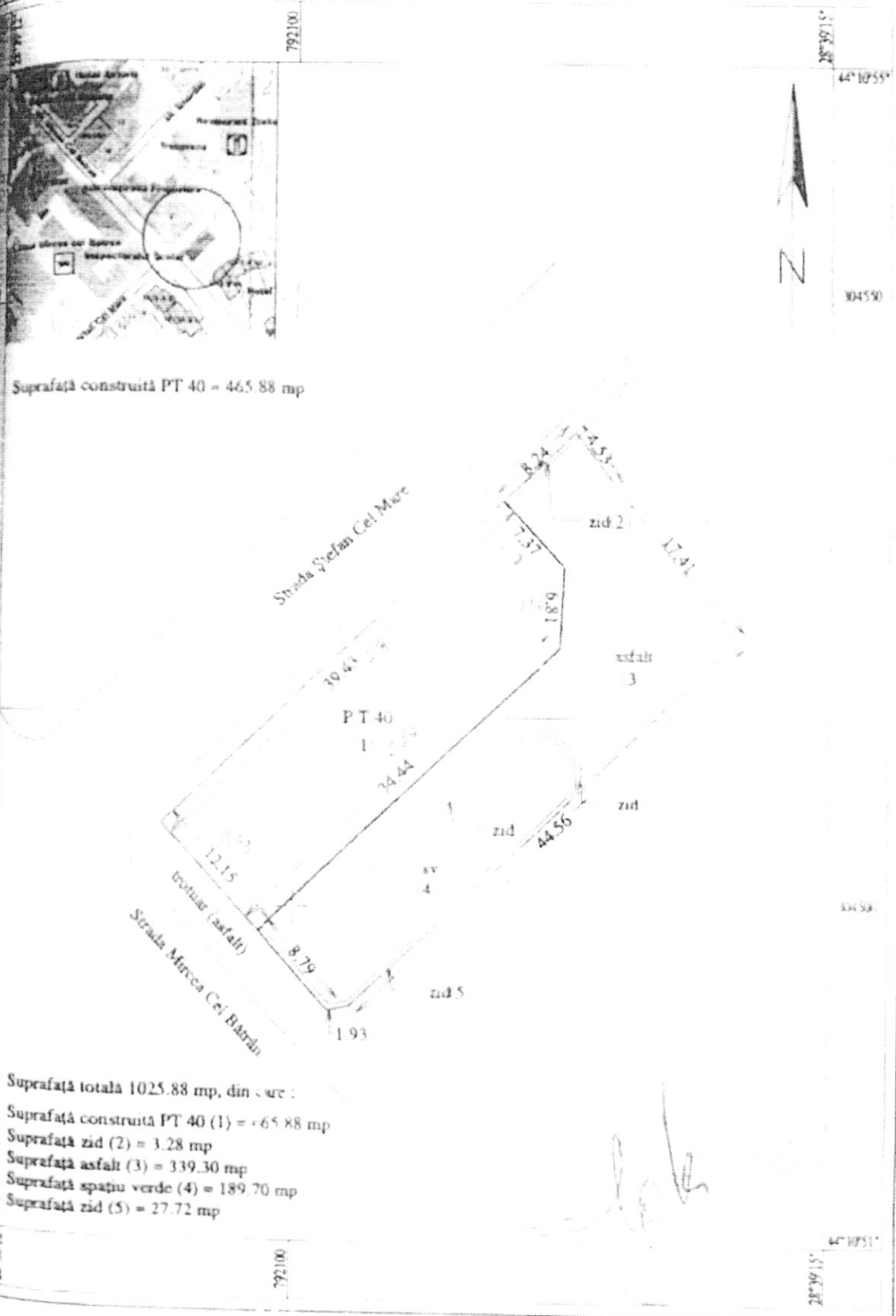
PRESEDINTE SEDINTA

PLAN DE SITUAȚIE

ANEXA LA HCLM 15/2010

Beneficiar: Constanța
RADET CONSTANȚA

Adresă obiectiv: Str. Mircea cel Bătrân



SCHEMĂ STEREOGRAFICĂ 1970

1 : 500

1 cm pe plan = 5 m pe teren

Beneficiar: RADET Constanța

Obiectiv: P.T. 40

Executant: S.C. BLOMINFO GEONET S.R.L. - Târgoviște

Executat în anul 2007



HOTĂRÂRE

privind transmiterea terenului în suprafață de 50,80 mp situat în str. Ștefan cel Mare, lângă PT40 din administrarea Consiliului Local al municipiului Constanța în administrarea R.A.D.E.T Constanța

Consiliul Local al Municipiului Constanța întrunit în ședința ordinară din data de 30.01 2012;

Luând în dezbateri expunerea de motive nr.12389/2012 a domnului Viceprimar Decebal Făgădău, raportul Comisiei de specialitate nr.2 de organizare și dezvoltare urbanistică, amenajarea teritoriului, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, raportul Comisiei de specialitate nr.5 pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului, precum și referatul Direcției Patrimoniu înregistrat sub nr.12391/2012.

În temeiul prevederilor art.36, alin.2, lit. "c", alin.5, lit. "a", art.123 alin. 1 și art.115, alin.1, lit "b" din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată;

HOTĂRĂȘTE

Art.1- (1) Se aprobă transmiterea terenului în suprafață de 50,80 mp situat în Constanța, Str. Ștefan cel Mare, lângă PT 40, proprietate privată a municipiului Constanța din administrarea Consiliului Local al municipiului Constanța în administrarea RADET Constanța, conform planului de situație ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Terenul transmis în administrare își păstrează regimul juridic de domeniu privat al municipiului Constanța.

Art.2 - Predarea- primirea terenului se va face prin Proces verbal de punere în posesie încheiat între Serviciul Cadastru din cadrul Direcției Patrimoniu a Primăriei municipiului Constanța și RADET Constanța.

Art.3 - Compartimentul comisiilor de specialitate ale Consiliului Local va comunica prezenta hotărâre Direcției Patrimoniu, Direcției Financiare, SPIT Constanța, RADET Constanța, în vederea aplicării ei și spre știință Instituției Prefectului Județului Constanța.

Prezenta Hotărâre a fost adoptată de 24 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTELE ȘEDINȚEI,

ROȘCOȘA

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

CONSTANȚA

nr 28 / 2012

PLAN DE SITUATIE

SCARA 1:500

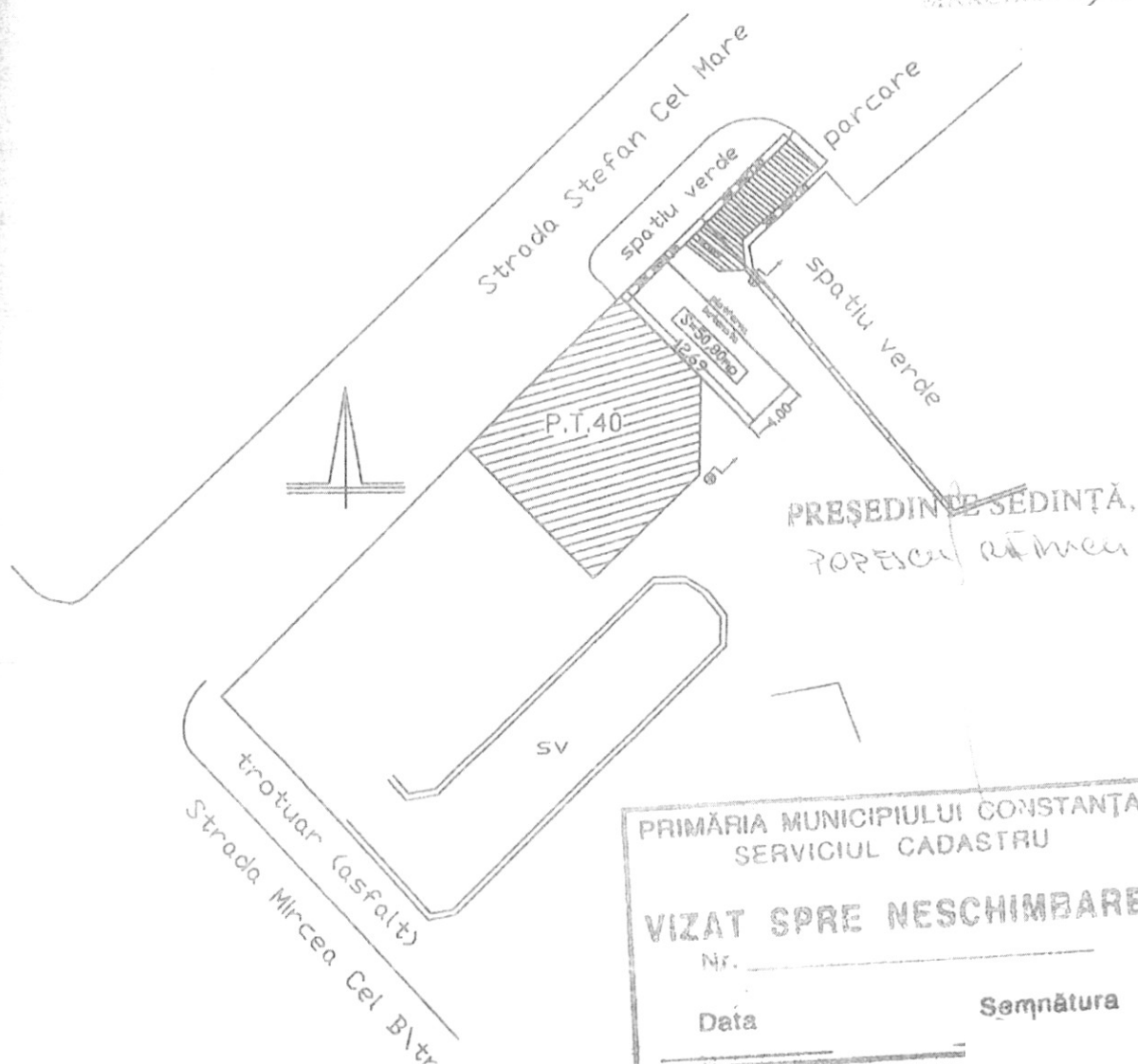
STR. STEFAN CEL MARE

Suprafata teren din masuratorile: $S=50,80\text{mp}$



ANEXA LA
HCLM NR. 28 / 2012

CONTRASEMNEAZA
SECRETAR,
MARCELA ENACHE





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
NR.129.913/

CĂTRE,

DIRECȚIA ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT
Serviciul urmărire și executare contracte-vânzări

Urmare adresei dumneavoastră înregistrată sub nr.129.913/02.10.2014, vă comunicăm identificarea și localizarea terenului în suprafață de 32 mp, situat în Stațiunea Mamaia, vă comunicăm următoarele:

Conform planului cadastral al municipiului Constanța întocmit în anii 1936-1938, terenul solicitat figurează în registrul de proprietăți vol.VIII, pagina 1598, nr.crt.15975, careurile 42, 43, 44, Bd.Reg.Carol II, posesor Prim.Municipiului – Parc.

În prezent terenul în cauză (S.32mp.) constituie domeniu public conform H.C.L.M. nr.211/2011-Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Constanța, poziția 678 –Aleii fără nume - Stațiunea Mamaia.

Din verificările efectuate până în momentul întocmirii prezentei, menționăm că arhiva Direcției Patrimoniu nu deține alte date (acte) referitoare la terenul din stațiunea Mamaia – zona *Cazino* și nici informații despre rețelele îngropate, existente în zonă, iar apariția unor modificări ulterioare ne absolvă de orice răspundere.

Menționăm că planul de situație anexat este la nivelul anilor 1994-1997 conform ultimului cadastru întocmit de Primăria municipiului Constanța.Nu ne asumăm răspunderea pentru aspectele intervenite ulterior acestor date.

Prezenta reprezintă o identificare a proprietății solicitate și nu un aviz de vânzare.

Anexăm extrase din planurile de situație, scara 1:500, editia 1995-1997, scara 1:1000 - ediția 1936-1938 cu delimitarea imobilului actual, adresele S.P.I.T.nr.R-S81527/06.11.2014 și nr.R-S829025/03.11.2014.

Amplasament de vedere cu privire la măriș form în bz 1910/200 și Aligii

OBSERVAȚII Din viză efectuate până la data de 23.01.2015, în conf. datelor furnizate de S.P. nu rezultă un caz măriș în baza 1910/2001 cu privire la terenul în cauză de Consiliul Plenum al Municipiului Constanța. Nu ne asumăm răspunderea pentru modificări ulterioare datei 23.01.2015

DIRECTOR EXEC.ADJ./A.P.L.

c.j. Fulvia DINESCU

ȘEF SERVICIU JURIDIC

c.j. VOICU IULIANA

SERVICIU JURIDIC

c.j. Beco Dumbrău

DIRECTOR EXECUTIV PATRIMONIU

Dr.ing.Daniela Ramona DOȘPINESCU

ȘEF SERVICIU PATRIMONIU

ing.Grațiela RUSU

ELABORAT

Elena ENACHE

Responsabil pentru corectitudinea informației

Maricuta Mihail

PLAN DE SITUATIE pentru Vanzare-Cumparare

SCARA 1:500

Nr. Cadastral	Suprafata	Adresa imobilului	
	32 mp	Loc. Mamaia - Lot 2, Zona Terasa Taraneasca, jud. Constanta	
Cartea funciara nr.		UAT	CONSTANTA

10537.5

790987.5

310537.5

10500.0

SC Princess Star SRL

teren primarie 1 3.33 4

10.73

9.55

1Cc

2 3.40 3

teren primarie

Terasa Taraneasca

Promenada

Casa Romaneasca

PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
SERVICIUL CADASTRU

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. 129913

Data 06.06.2015

Semnatura _____

A. Date referitoare la teren

Numar parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentuni
1	1Cc	32		
TOTAL		32		1-2 lim. constructie; 2-3-4-1 lim. bordura beton;

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Suprafata construita la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentuni

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie: STEREOGRAFIC 1970

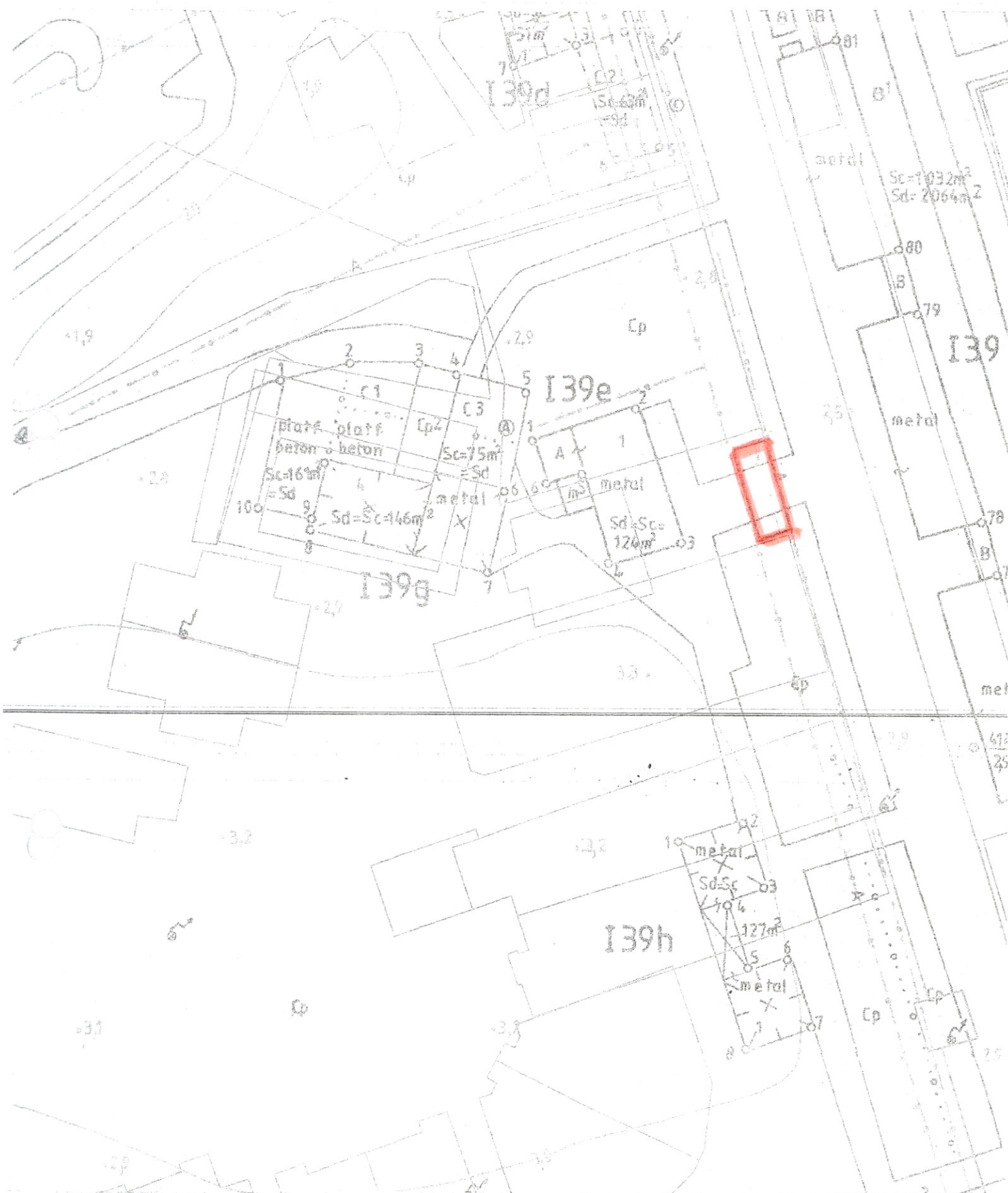
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	Est [m]	Nord [m]	
1	789681.788	310541.445	9.556
2	789684.381	310532.248	3.404
3	789687.657	310533.172	9.555
4	789684.990	310542.347	3.327
S = 32 mp			

Suprafata totala masurata= 32 mp

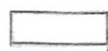
Executant: PFA Grosu Ion

Data: Septembrie 2014

PLAN DE SITUAȚIE
Scara 1: 500, ediția 1994-1997
Anexa la nr.129913/2014



LEGENDĂ

 Delimitarea imobilului solicitat – zona Casino, lot 2

Întocmit,
Elena ENACHE



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 7 LA H.C.L. NR. _____

DENUMIRE IMOBIL	SUPRAFATA	OBSERVATII
Teren Str. Rândunelelor nr.97A	teren =44 mp	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L. nr. 420 / 2001 Diferență din măsurători Teren în indiviziune Adresă Serviciu cadastru nr.124393/17.09.2015

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 8 LA H.C.L. NR. _____

DENUMIRE IMOBIL	SUPRAFATA	OBSERVATII
Imobil Grup sanitar – Piața Ovidiu	teren =0,20 mp construcție=0,20 mp	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L. nr. 598 / 2008, anexa nr.40, nr.crt.20 Adresă Serviciu cadastru nr.101728/20.08.2015

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
NR.124393/14.09.2015

Către,
SERVICIUL CADASTRU

Urmare adresei dumneavoastră nr.124393/03.09.2015 privind identificarea și localizarea terenului în suprafață de 44 mp.(diferență din măsurători) situat în Constanța, str.Rândunelelor nr.97 (în anul 1988), vă aducem la cunoștință următoarele:

Conform planului cadastral al municipiului Constanța întocmit în anii 1936-1938, terenul în cauză este consemnat în registrul de proprietăți vol.V, pag.877, la nr.crt.8770, careul nou 4 bis str.Fulgerului, în posesia lui Iarca M.Ecaterina.

Imobilul sus menționat a făcut obiectul Decretului de expropriere nr.121/1988, dar nu a fost afectat (demolat) de acesta. La poziția 33 din planul de situație, tabelul anexă nr.10- figurează Țăranu S.Neagu și Țăranu Gh.Florea cu imobil (130mp teren și construcție) și la poziția 34 din planul de situație, figurează Niștoli N.Elena situat în str.Rândunelelor nr.97.

La poziția 35 din planul de situație- anexă la decret figurează Fulea M.Alexandru și Fulea I.Voica.

Facem precizarea că imobilul solicitat se referă la imobilul situat în Constanța, str.Rândunelelor nr.97A, așa cum reiese din planul de situație și fișa bunului imobil.

Din verificările efectuate până în momentul întocmirii prezentei, menționăm că arhiva Direcției Patrimoniu nu deține alte date (acte) referitoare la terenul în litigiu și nu avem cunoștință despre rețelele subterane existente, iar apariția unor modificări ulterioare ne absolvă de orice răspundere.

În fișa bunului imobil ce conține date cu caracter declarativ-**str.Rândunelelor nr.97A**, vă aducem la cunoștință următoarele:

- nr.act proprietate- act vânzare-cump.nr.8798 din 06.05.1968, S.130 mp din Stotală - 495 mp;
- Sent.civ. nr.7757/30.10.1975, S.365mp;
- Nr.autorizație construcție - nr.8399/14.05.1968; teren aflat sub incidența Legii nr.58/1974

Terenul aflat în str.Rândunelelor nr.97A este în indiviziune.

Terenul în suprafață indiviză de 365 mp (suprafața din acte) din suprafața totală de 409 mp (suprafață din măsurători) ce reprezintă Lot 1 conform planurilor anexate de dvs.situat la adresa str.Rândunelelor nr.97 (Rândunelelor nr.97A) a fost atribuit în proprietate numitului NISITOLI ELENA prin Ordinul Prefectului nr.178/1996. De asemenea, terenul (S.44 mp) ce face obiectul adresei de mai sus, a fost afectat de aplicarea P.U.D. aprobat prin H.C.L.M.nr.365/2000.

Terenul solicitat (S.44 mp – Lot 1) ce reprezintă suprafața din măsurători pentru imobilul din str.Rândunelelor nr.97A este identificat ca făcând parte din domeniu privat al municipiului Constanța conform H.C.L.M. nr.420/2001 urmând a fi inventariat conform Legii nr.213/2001.

Conform Serviciului Public de Impozite și Taxe nr.R-S 58047/24.07.2015, în registrul matricol manual din perioada 1966-1975 figurează înregistrați Jăranu Neagu și Nisitole Elena pentru imobilul din str.Rândunelelor nr.97.

La adresa str.Rândunelelor nr.97A, în prezent nu figurează înregistrat niciun proprietar, conform adresei S.P.I.T. menționată mai sus.

Anexăm prezentei copii după fișa bunului imobil, planul de situație scara 1:500, ediția 1994-1997, scara 1:1000, ediția 1936-1938, carnetul cu schițele de teren nr.4b, registrul de proprietăți vol.V, pagina 877, adresa S.P.I.T.nr.R-S58047/24.07.2015.

DIRECTOR EXECUTIV PATRIMONIU

Georgiana GOSPODARU

ȘEF SERVICIU PATRIMONIU

Sorina GHERASIM

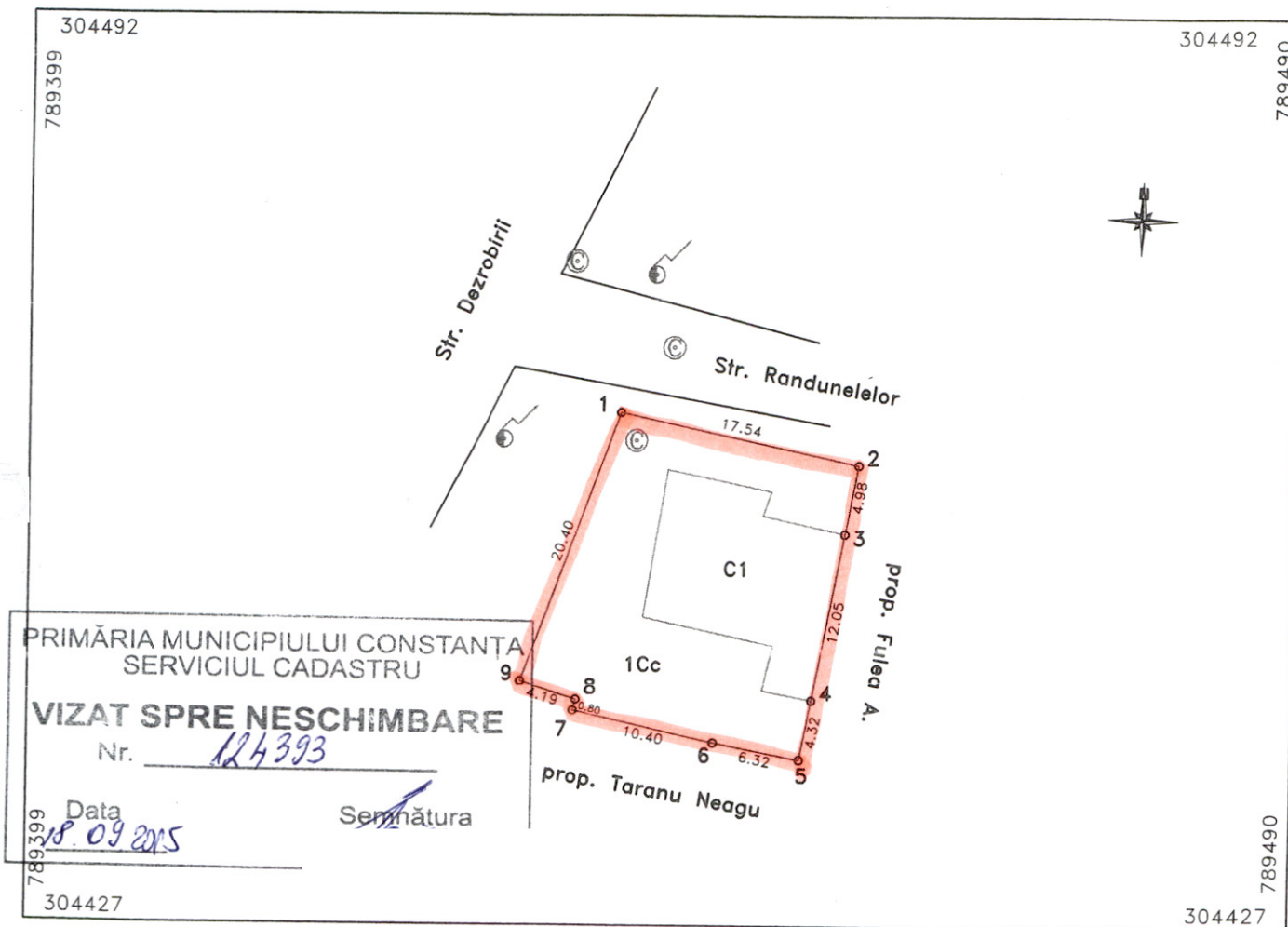
SERVICIU PATRIMONIU

Elena ENACHE

Plan de situatie

Scara 1 : 500

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului :
	409 mp	Str. Randunelelor nr. 97, Jud. Constanta, Loc. Constanta
Cartea funciara nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Constanta



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	409	
Total		409	Limitete materializate prin gard de lemn

B. Date referitoare la constructii

Cod.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CL	142	Locuinta Parter , Suprafata construita desfasurata = 142 mp
Total		142	

Suprafata totala masurata a imobilului = 409 mp

Suprafata din act = 365 mp

Executant: PFA Nistor Laurentiu

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

Semnătura si stampila

Data: Mai 2015

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnătura si parafa

Data: Mai 2015

Stampila BCPI

INCADRARE IN ZONA

Scara 1:2000

Adresa imobilului:

Str. Randunelelor nr. 97

Loc. Constanta, Jud. Constanta



Georgiana
26.08.2015

CONSTANTA



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL CADASTRU
NR. 101728 / 20.08.2015

- de m
anexa
noua

Către,
SERVICIUL PATRIMONIU,

Prin prezenta, vă rugăm să procedați la completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al mun. Constanța, cu terenul în suprafață de **0,20 mp**, reprezentând diferența între suprafața din măsurători ($S=76,00$ mp) a **GRUPULUI SANITAR** (clădire și teren) situat în **PIAȚA OVIDIU**, în vecinătatea Muzeului de Arheologie și suprafața de teren ($S= 75,80$ mp) inventariată în domeniul privat al mun. Constanța prin **H.C.L.M. Constanța nr. 598/2008, anexa nr. 40, nr.crt. 20.**

Anexăm în copie documentația **R.A.E.D.P.P. Constanta** înregistrată la Primăria Municipiului Constanța cu **nr. 101728/2015.**

ȘEF SERVICIUL CADASTRU,

Cons. Nicoleta **FLORESCU**

SERVICIUL CADASTRU,

Insp. Raluca **BUCOVALĂ**

PLAN DE SITUATIE

Scara 1:500

Adresa corpului de proprietate:

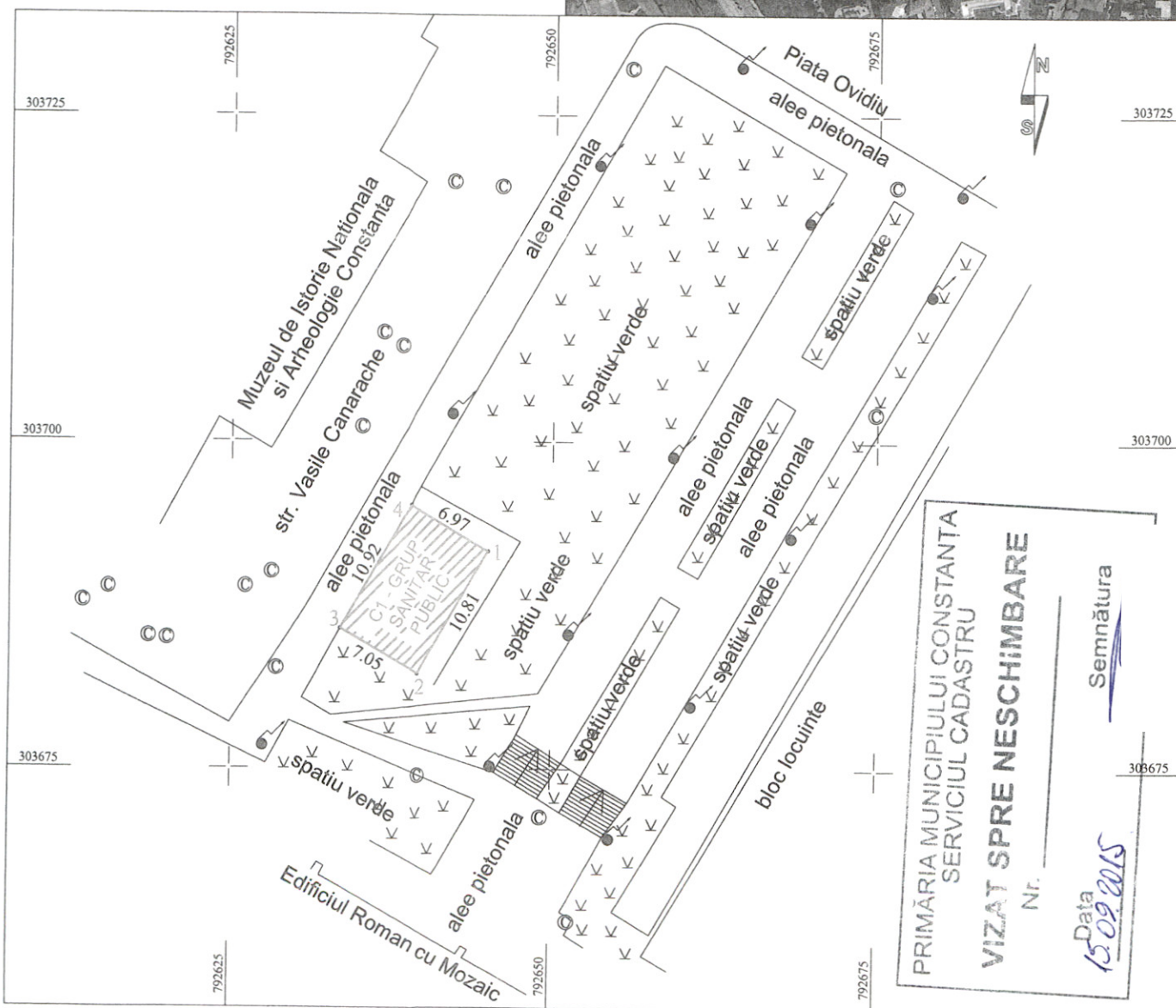
Mun. Constanta, str. Vasile Canarache,
Zona Piata Ovidiu
U.A.T. CONSTANTA

Suprafata rezultata din masuratori:

Suprafata teren = 76 mp
Suprafata C1 = 76 mp

Incadrare in zona

Scara 1:5000



Tabel coordonate Sistem de Proiectie Stereo 70

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	303691.637	792645.068
2	303682.271	792639.662
3	303685.712	792633.506
4	303695.127	792639.035
S (teren) = 76 mp		

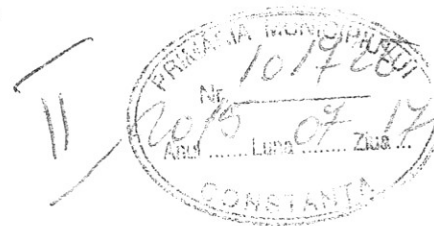
Materializarea punctelor de contur :

1-2-3-4 constructie

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
SERVICIUL CADASTRU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. _____
Data 15.09.2015
Semnătura _____



R.A.EXPLOATAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT
BD.TOMIS NR.101, CONSTANȚA
DIRECȚIA PIETE, TÂRGURI ȘI OBOARE
SERVICIUL URMĂRIRI ȘI EVIDENȚĂ CONTRACTE
TEL - 0241 520 574, FAX - 0241 520 575
NR. 3896 / 10-07-2015



CĂTRE
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL CADASTRU

Subscrisa RA EXPLOATAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT Constanța,
cu sediul în bd.Tomis, nr.101, prin prezenta vă rugăm să ne eliberați acordul Primăriei
municipiului Constanța pentru intabularea dreptului de proprietate asupra imobilului Grup
sanitar (clădire și teren) situat în mun. Constanța, zona Piața Ovidiu, în vecinătatea Muzeului de
Arheologie, în suprafață de 75,80 mp.

Anexăm prezentei:

- HCLM nr.717/14.12.1995, poz.7;
- HCLM nr.175/08.08.1997, poz.7,
- HCLM nr.598/22.10.2008, anexa 40, poz.20;
- certificat fiscal nr.S56252/10.07.2015- original
- Contract de asociere nr.5287/30.05.2005
- Act adițional nr. 2351/01.08.2012
- Act adițional nr. 2515/19.05.2015
- plan de situație executat de SC TOPO MINIERA SRL în octombrie 2014, pe suport de hârtie (original) și suport magnetic.

DIRECȚIA AUT.
DIRECTOR GENERAL
C.J.IULIA MĂDĂLINA MOTĂȚĂIANU

DIRECȚIA D.P.T.O.
ION CIOBANU

ȘEF SERVICIU URMĂRIRI ȘI EVIDENȚĂ CONTRACTE
C.J. LAURA MICU

ÎNTOCMIT
C.J.BOGDAN IANCU

[Handwritten notes and signatures at the bottom of the page, including dates like 18.08.2015 and 16.08.2015, and names like Bogdan Iancu and Laura Micu.]

ROMANIA
Județul CONSTANȚA
Municipiul CONSTANȚA
Consiliul Local

HOTĂRÎRE

PRIVIND REORGANIZAREA REGIMULUI AUTONOM DE CONFORT URBAN
ȘI EDIL URBAN, CONSTANȚA

CONSILIUL LOCAL ÎNTRUNIT ÎN ȘEDINȚĂ ORDINARĂ DIN DATA DE 14.12.1995;

ANALIZÂND EXPUNEREA DE MOTIVE PREZENTATĂ DE D-L PRIMAR DR. CORNELIU NEAGOE
RAPORTUL COMISIEI NR. 3 - PRESTARI SERVICII ȘI COMERT, COMISIEI NR. 5 - JURIDICĂ ȘI
ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ, PRECUM ȘI RAPORTUL DIRECTILOR DE SPECIALITATE DIN
CADRUL CONSILIULUI LOCAL;

AVÎND ÎN VEDERE PREVEDERILE LEGII NR. 135/1994 PRIN CARE S-A ADOPTAT ORDONANȚA
NR. 99/1994 A GUVERNULUI ROMÂNIEI PRIVIND NOILE MĂSURI PENTRU REORGANIZAREA
REGIMULUI AUTONOME DE INTERES LOCAL, PRECUM ȘI ALE LEGII NR. 31/1990 PRIVIND
SOCIETĂȚILE COMERCIALE;

ÎN TERMENUL PREVEDERILOR ART. 21, LIT. b, LIT. c, LIT. d ȘI LIT. e, ALE ART. 29, DIN LEGEA
NR. 99/1994 PRIVIND ADMINISTRAȚIA PUBLICĂ LOCALĂ;

HOTĂRÎRE

ART. 1 - SE PREIA CA SERVICIUL PUBLIC ÎN CADRUL CONSILIULUI LOCAL AL
MUNICIPIULUI CONSTANȚA URMĂTOARELE ACTIVITĂȚI:

SECTIA POND LOCALITIV DIN CADRUL R.A. CONFORT URBAN;
-BIROUL INVESTIȚII DIN CADRUL R.A. CONFORT URBAN;
-SECTIA DE EXPLOATARE ȘI ÎNȚETINERE DIN CADRUL R.A. EDIL URBAN
RESPECTIV:

- FINTINI ARTEZIENE
- CEASURI PUBLICE
- BAZIN ÎNȚ BADIĂ CIRTAN
- PARCAJE PUBLICE
- STATUI ȘI MONUMENTE
- LUCRĂRI DE ARTĂ - PODURI PASAJE PIETONALE ȘI ALTE
- DOTĂRI AMERENITĂȚI CALOR DE COMUNICATIE
- LUCRĂRI DE PROTECȚIE - DIGURI, FALZE ȘI ȘI DRENURI
- STATIA DE ÎNCINERARE DIN CADRUL EDIL URBAN.

ART. 2 - SE PREIA DE CĂTRE R.A. ADMINISTRAȚIA PIETELOR ȘI TIRGURILOR,
ACTIVITATEA PRIVIND ÎNȚETINEREA ȘI EXPLOATAREA W.C.-URI PUBLICE DIN
CADRUL R.A. EDIL URBAN.

ART.3-SE INFINTEAZA INCEPIND CU DATA DE 01.01.1996 SOCIETATEA COMERCIALA DE INTERES LOCAL PRIN PRELUAREA URMATOARELOR ACTIVITATI DE LA R.A CONFORT URBAN:

- SANTIER NR.2 DRUMURI;
- SECTIA DE PRODUCTIE DESERVIRE DRUMURI;
- SANTIER NR.1. DE REPARATII IN CONSTRUCTII SI INSTALATII

ART.4.-SE CONSTITUIE SOCIETATEA DE INTERES LOCAL CU UNIC ACTIONAR MUNICIPIUL CONSTANTA INCEPIND CU DATA DE 01.01.1996, CARE PREIA DE LA R.A EDIL URBAN URMATOARELE ACTIVITATI:

- SIGURANTA CIRCULATIEI,SEMAFORIZARE,MARCAJE RUTIERE, SEMNE DE CIRCULATIE;
- DRAJA;
- ATELIER DECORATIVA;
- ATELIER CONFECTII METALICE
- ATELIER PROIECTARE XEROX
- UNITATE ALIMENTATIE PUBLICA SI GRUP SANITAR AFERENT PARC TABACARIE
- COFETARIE SI GRUP SANITAR AFERENT -DIN PARC TABACARIE
- RIURT STR.CIRNENI III-16
- LACATUSERIE VIRFUL CU DOR
- ATELIER IMBUTELIAT BAUTURI RACORITOARE
- CRESCATORIE PORCI

ART.5-PREPAREA PRELUIERII SE VA FACE PRIN PROTOCOL INCHIEAT INTRE R.A CONFORT URBAN ,R.A EDIL URBAN SI LA ADMINISTRATIA PIETELOR SI TIRGURILOR SOCIETATILE COMERCIALE NOU INFINTATE SI CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CONSTANTA,IN TERMEN DE 30 DE ZILE DE LA ADOPTAREA PREZENTEI

ART.6-FINA LA DATA DE 01.01.1996,NOILE SOCIETATI INFINTATE VOR PREZENTA SPRE APROBARE STATUTUL DE FUNCTIONARE

ART.7-FINA LA DATA DE 01.01.1996 NOILE SOCIETATI VOR PREZENTA CONSILIULUI MUNICIPAL CONSTANTA, PROPUNERI PRIVIND NOMINALIZAREA ADMINISTRATORILOR GENERALI AI ACESTORA IN VEDEREA APROBARI LOR DE CATRE CONSILIU.

ART.8-DIRECTIA ADMINISTRATIEI PUBLICE LOCALE VA COMUNICA PREZENTA HOTARIRE TUTUROR FACTORILOR INTERESATI IN VEDEREA DUCERII LA INDEPLINIRE SI STRE STIRTA PREFECTURII CONSTANTA

ADOPTATA DE 46 CONSILIERI DIN 31 MEMBRI

IMPRIMATA SI SUBSCRISA

LA DATA DE 12.12.1995

PRESEDINTELE SEDINTEI,

STEFAN MIHAILA -TAPLIUC VLADIMIR-MIHAI

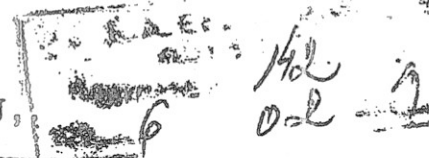
CONSTANTA,

NR. 111 / 12.12.95

confirmit

SITUATIA

grupurilor sanitare prevăzute a se trece din administrarea RAEU, în administrarea RAAPT, conform Hot.nr.717/14.12.1995.



nr. Denumirea și art. amplasament	Valoarea de înregistrare	Valoarea amortizată la 31.01.96	Valoarea An Dacă au contracte rămasă la dare (tipul, val/lună/an 31.01.96 folosa chiriei/locatiei	Dacă func- Sta- ționează tehn: sau nu	
1. Grup sanitar Parc Gară Amplasat în parc gară, imobil în subsol, S: 82,49 mp.	18392117	11495050	6897067 1970	Nu	38317. Nu 15 cu
2. Grup sanitar Statuia E- liberării. Amplasat în parc lângă PMC, cl. în subsol, S: 82,49 mp.	16424788	9854856	6569932 1971	Nu	34218. Nu 16 cu
3. Grup sanitar Piața Gri- viței. Amplasat în hală la parter, intrare din str. Mihăileanu, S: 26,84 mp.	1229463	1229463	-	Contract loc.gest. SC.Prodexim SRL 405206/4862472	2561. Da 9
4. Grup sanitar Gară. Ampla- sat lângă dispecerat ITC în subsol, S: 14,9 mp.	7792232	6038986	1753246 1964	Același contract	16233 Da 9
5. Grup sanitar magazin To- mis. Amplasat în pasaj Tomis, S: 179 mp.	37023018	20362650	16660368 1973	Același contract	74131 Da 18
6. Grup sanitar Tribunal. Amplasat în parc Tribu- nal în subsol, S: 65,57 mp.	14767620	11444890	3322730 1964	Același contract	30765 Da 9
7. Grup sanitar Piața Ovi- diu. Amplasat în vecină- tatea Muzeului de Arh. S: 75,80 mp.	8985941	8311970	673965 1958	Nu	10720 Nu 9

0	1	2	3	4	5	6	7	8
8. Grup sanitar faleză - Casino. Amplasat în ve- cinătatea Acvariului. S: 82 mp.	9612579	7690048	1922521	1963	Nu	20026.	Nu	5 au
9. Grup sanitar magazin Polar. Str. Stefan cel Mare, situat în vecină- tatea lic. Mircea cel Bătrîn. S: 71,40 mp.	12488831	9678820	2810011	1964	Contract loc. gest. SC. Escon Internațio- nal. 800000/9600000			
10. Grup sanitar piața U- nirii. Amplasat în hală, la subsol, cu intrare pe str. Râșcoalei. S: 40,17 mp.	12183992	11270163	913829	1958	Contract loc. gest. Dumiana SRL 300000/3600000			
1. Grup sanitar Tomis II. Amplasat în sc. Tomis II, în subsol. S: 82,49 mp.	14300643	7507036	6792807	1974	Nu	29793.	Nu	19 au
2. Grup sanitar Tomis III Amplasat în vecinătatea Policl. de Fiziologie, în subsol. S: 82,49 mp.	2333570	1283458	1050112	1973	Nu	58439	Nu	18 au
3. Grup sanitar Filimon Sîrbu. Situat în complex F. Sîrbu, în vecinătatea Sc. 21. S: 82,49 mp.	16664672	7915704	8748968	1976	Nu	34718.	Nu	21 au
4. Grup sanitar piața Pes- căruș. Amplasat în piața Pescăruș, în subsol. S: 56,95 mp.	10440325	5742176	4698149	1973	Nu	21750	Nu	18 au

	0	1	2	3	4	5	6	7	8
15. Grup sanitar piata Chiliei. Amplasat linga complex, pe platoul pietei. S: 10,69 mp.			404273	404273	-	1926	Nu	842	Nu
16. Grup sanitar complex Abator. Amplasat in pia- ta de particulari. S: 02,49 mp.		14689530	8446474	6243056	1972	Nu	30603	Nu	17 au
TOTAL:		197733594	128676823	69056771					



 VISNO
 DI RE

CONTABIL SEF,

1997
HOTARÂRE

09

2699

02

Ana Tomescu
privind transmiterea in administrarea Regiei Autonome Exploatarea Domeniului Public si Privat - Directia Piete, Targuri si Oboare Constanta, a unor terenuri din Municipiul Constanta, aferente grupurilor sanitare

Consiliul Local al Municipiului Constanta, intrunit in sedinta ordinara din data de 08.08.1997;

Luand in dezbatere expunerea de motive prezentata de dl. primar Gheorghe Mihaesi si referatul Serviciului Administrare Domeniu Public si Disciplina Contractuala din cadrul Primariei Municipiului Constanta;

Vazand Hotararea Consiliului Local al Municipiului Constanta Nr.332/1996 privind infiintarea R.A. E.D.P.P. Constanta;

Vazand avizul de legalitate al Secretarului Primariei municipiului Constanta;

In temeiul prevederilor art.20, lit."g", art.28 si art. 84, aliniatul 1 din Legea nr.69/1991 privind Administratia Publica Locala modificata prin Ordonanta 22/1997;

HOTARASTE:

Art. 1. Se transmit din administrarea Municipiului Constanta, in administrarea Regiei Autonome Exploatarea Domeniului Public si Privat Constanta, terenurile aferente urmatoarelor grupuri sanitare:

- ✓ 1. Grup sanitar Parc Gara, imobil in subsol
S = 82,49 mp;
- ✓ 2. Grup sanitar Statuia Eliberarii , imobil in subsol
S = 82,49 mp;
- ✓ 3. Grup sanitar Piata Grivitei, amplasat in hala de la parter, intrare din str.Mihaileanu
S = 26,84 mp;
- ✓ 4. Grup sanitar Gara amplasat langa dispecerat R.A.T.C., in subsol
S = 14,90 mp;
- ✓ 5. Grup sanitar magazin Tomis, amplasat in pasajul Tomis
S = 179,00 mp;
- ✓ 6. Grup sanitar Tribunal , amplasat in parc Tribunal, in subsol
S = 65,57 mp;

- ✓ 7. Grup sanitar Piata Ovidiu, amplasat in vecinatatea Muzeului de Arheologie
S= 75,80 mp;
- ✓ 8. Grup sanitar Faleza Cazino, amplasat in vecinatatea Acvariului
S= 82,00 mp;
- ✓ 9. Grup sanitar magazin Polar, str. Stefan cel Mare, situat in vecinatatea Liceului Mircea cel Batran
S= 71,40 mp;
- ✓ 10. Grup sanitar Piata Unirii, amplasat in hala la subsol, cu intrarea din str. Rascoalei
S= 40,17 mp;
- ✓ 11. Grup sanitar Tomis III, amplasat in vecinatatea Policlinicii de Ftiziologie, in subsol
S= 82,49 mp;
- ✓ 12. Grup sanitar Tomis II, amplasat in parc, in subsol
S= 82,49 mp;
- ✓ 13. Grup sanitar Filimon Sarbu, situat in complex
S= 82,49 mp;
- ✓ 14. Grup sanitar Piata Pescarus
S= 56,95 mp;
- ✓ 15. Grup sanitar piata Chilei, amplasat pe platoul pietii
S= 10,69 mp;
- ✓ 16. Grup sanitar complex Abator, amplasat in piata particularilor
S= 82,49 mp;

Art. 2. Interventiile privind rentabilizarea, care presupune lucrari de construire, se vor prezenta pana la 31.12.1997 sub forma de Planuri Urbanistice de Detaliu aprobate de catre Consiliul Local.

Art. 3. Prezenta Hotarare intra in vigoare de la data adoptarii ei.

Art. 4. Directia Administratie Publica Locala va comunica prezenta Hotarare factorilor interesati, in vederea aducerii ei la indeplinire.

Prezenta Hotarare a fost adoptata de 20 consilieri din 30 membri in functie.

PRESEDINTELE SEDINTEI,

DRAGOS RANGA
/ *[Signature]* /
CONSILIUL LOCAL

Constanta,
Nr. 175/08.08.1997



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 9 LA H.C.L. NR. _____

DENUMIRE IMOBIL	SUPRAFATA	OBSERVATII
Teren Stațiunea Mamaia – Parcare lângă pavilionul Expozițional	teren =1700 mp	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L. nr. 420/2001 Identificare teren nr.135026/2015

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,



JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL CONSTANTA

ANEXA NR.10 LA H.C.L.M. NR. _____

NR. CRT	H.C.L.		IMOBIL		SUPRAF mp	VALOARE JUSTĂ lei	P -V DE RECEPȚIE
	NR / DATA	ANEXA					
1.	20/201 3	16	Bazin apă zona Casa de Cultură		762	202.146,00	65/2015
2.	2015	10	Str. Nicolae Titulescu nr.13	Teren	323	1.811.799,68	
				Clădire- Desfășurată	2346		

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
NR.135026/ 29.09.2015

Identificarea și localizarea terenului – Parcare Pavilion Expozițional

Vă înaintăm identificarea și localizarea imobilului teren – Parcare, în suprafață de 1700 mp (capacitate 136 locuri), situat în Mun. Constanța, Stațiunea Mamaia, și vă comunicăm următoarele:

Conform Planului cadastral al orașului Constanța, întocmit între anii 1936-1938, terenul se regăsește în caroul R-S-T 12-11-10, Scara 1:5000, și în Registrul de Proprietăți, vol.IV, pagina 793, la nr.crt. 7928, sunt consemnate următoarele:

- Careul nou 667 (vechi 334) ; lotul nou 9; BD. REGINA MARIA NR. 259;
Nume posesor: PRIM. MUNICIPIULUI – Plantație de sălcii

Menționăm că terenul se află în limitele lotului 9, din careul 667.

Conform Planului cadastral al mun. Constanța, întocmit între anii 1994-1997, imobilul se regăsește în caroul VIII-A, Sc.1:2000, respectiv caroul VIII, Sc. 1.5000.

În prezent terenul amenajat pentru parcare, a fost identificat ca fiind domeniu privat al mun. Constanța, conform HCLM nr. 420/2001, urmând a fi inventariat.

Anexăm prezentei următoarele documente în copie:

- Plan cadastral al mun. Constanta, 1995, Sc. 1 : 2000; Sc. 1:5000 (fragment), cu delimitarea terenului situat în BD. MAMAIA, lângă Pavilion;
- Plan cadastral al orașului Constanta, 1936, Sc.1:5000, (fragment), cu delimitarea lotului 9 (careu 667) situat în BD.REGINA MARIA NR. 259;
- Carnet cu schițe de teren ale careului 667, lotul nou 9, din 1936;
- pagina 793 din Registrul de Proprietăți , vol. IV, din 1936.

**DIRECTOR EXECUTIV PATRIMONIU
GEORGIANA GOȘPODARU**

**ȘEF SERVICIUL PATRIMONIU
SORINA GHERĂȘIM**

**SERVICIUL PATRIMONIU
IRIMIA ANICA**

Semnătura

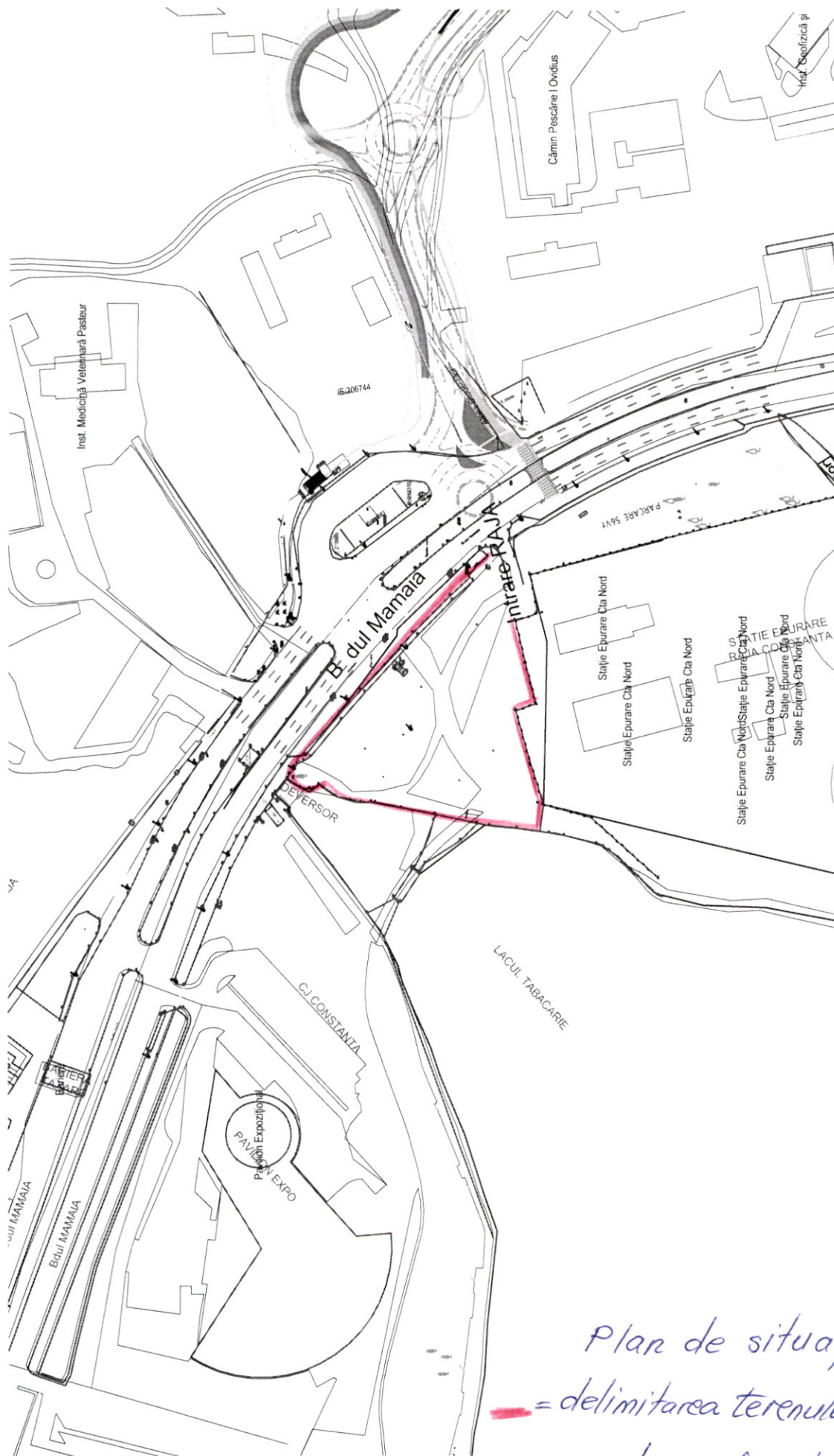


INSTITUTUL PASTEUR

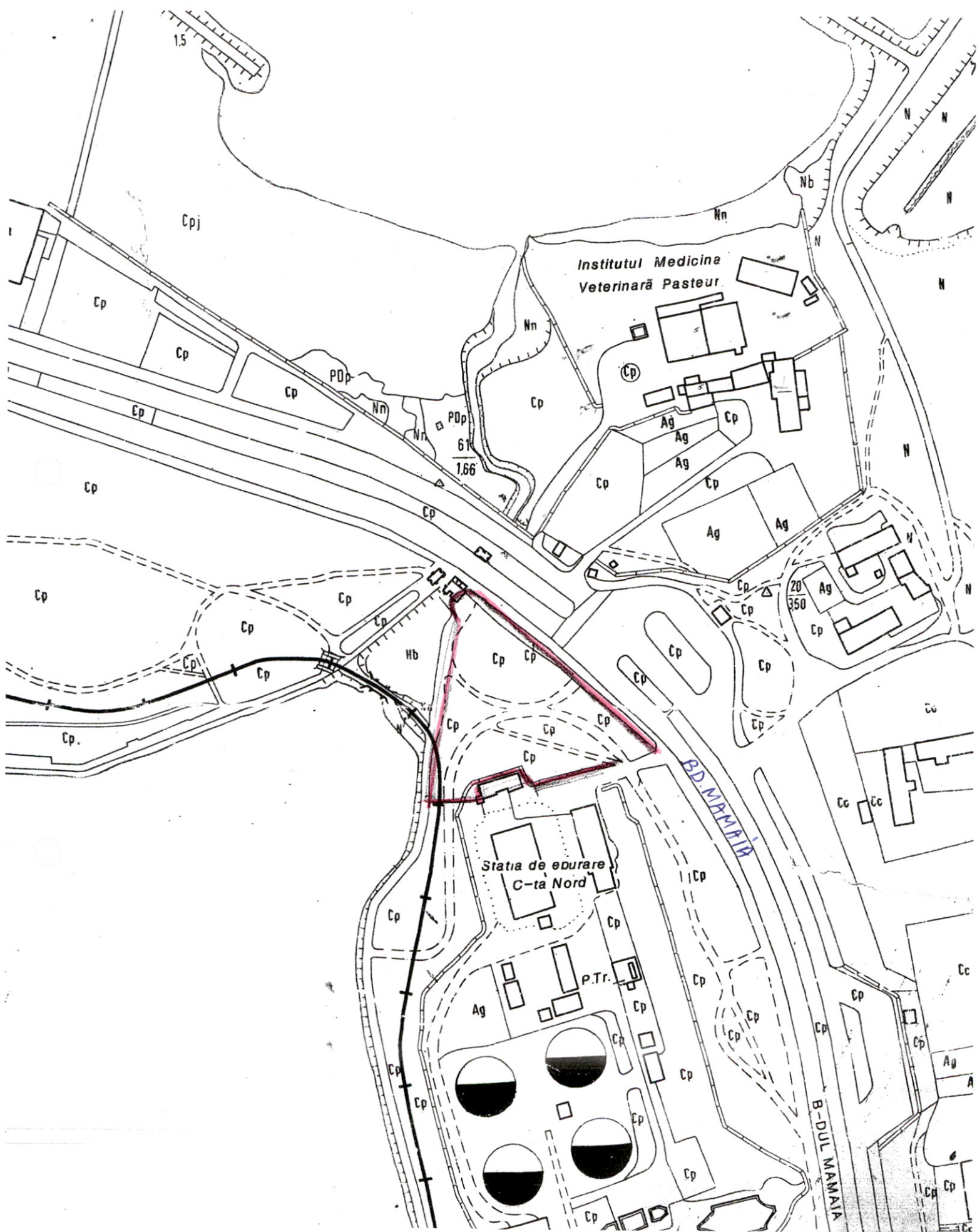
MARE NEAGRA

LACUL TABACARIE

Plan de situation
Sc. 1: 2000



Plan de situație; Sc. 1:2000
 — = delimitarea terenului (parcare)
 pt. conformitate,
 8/2

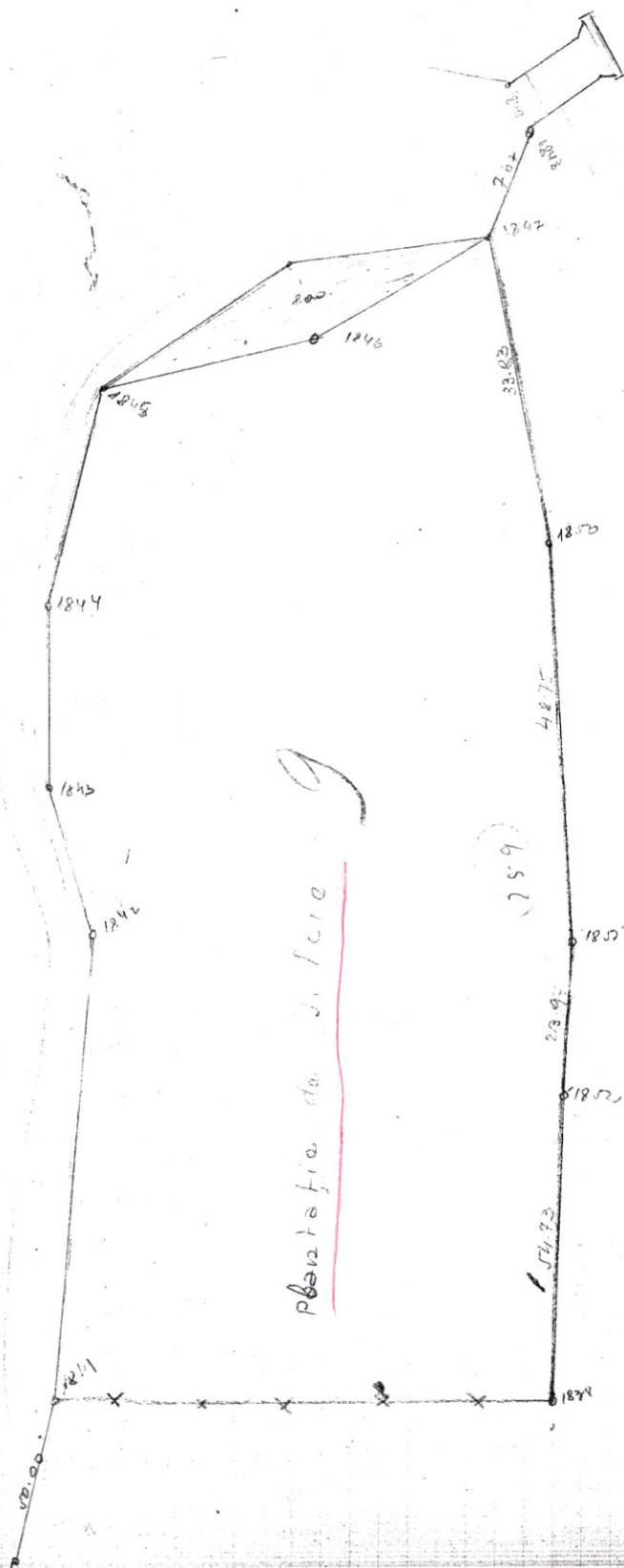


Plan cadastral; 1995; Sc. 1:2000
 — = delimitarea terenului - Parcare
 pt. conformitate,

No. CURENT	CAREUL		LOTUL		SITUAȚIA IMOBILULUI		NUMELE POSESORULUI	OBS
	NOU	VECHI	NOU	VECHI	STRADA	No.		
7921	667	334	2	-	Bd.Regina Maria	245	Mauch	
7922	"	"	3	-	Plantelor		Minist.Agriculturii	Grajd pesc riei
7923	"	"	4	-	Bd.Regina Maria	249	S.C.E.C.	Uzina elec- trică
7924	"	"	5	-	" " "	251		Viran
7925	"	"	6	-	" " "	253	Brăilă	
7926	"	"	7	-	" " "	255	Prim.Municipiului	Planta ție de salcâm și sălcii
7927	"	"	8	-	" " "	257	" "	Seră de flori
7928	"	"	9	-	" " "	259	" "	Planta ție de sălcii
7929	668	414	-	1	Bd.Regina Maria	256	Bontea Tănase	
7930	"	"	-	2	Soveja	66	Butoi G.Niculae	

Conform cu originalul

Lotul 9.



Planșă de J. L. C. 9

(159)



Instytutul Bio-geografic

Conform cu originalul



ROMANIA

JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA FINANCIARA
SERVICIUL CONTABILITATE
NR. 23619/02.09.2015

CĂTRE,

Direcția Patrimoniu
Serviciul Patrimoniu

În vederea completării bazei dvs. de date și ducerea la îndeplinire a atribuțiilor din ROF (instrumentare HCL), vă transmitem alăturat, în copie procesele verbale de recepție nr. 45/19.06.2015, nr. 46/19.06.2015, nr. 44/19.06.2015, nr. 65/25.08.2015.

Vă mulțumim pentru colaborare.

DIRECTOR EXECUTIV
EC. MARCELA FRIGIOIU

SEF SERVICIU,
EC. PETCU LENUTA

Elaborat,
Damian Alina



ROMANIA

PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA

DIRECTIA SERVICII PUBLICE

SERVICIUL ADMINISTRATIV ŞI TEHNICO ECONOMIC

NR.65/25.08.2015

PROCES - VERBAL DE RECEPŢIE A MIJLOCULUI FIX

Comisia de recepţie constituită conform Dispoziţiei de Primar nr. 675/19.03.2015 ,privind modificarea art.1 din Dispoziţia Primarului nr.1960/28.08.2012, a procedat la recepţia mijlocului fix furnizat de:

MIJLOC FIX : BAZIN APA ZONA CASA DE CULTURA

(FANTANA ARTEZIANA) S = 762 mp

PREŞEDINTE

BORALI VEAVEGHIUL Sef Serviciu Tehnic Investiţii - Direcţia Tehnic-Achizi

MEMBRI

DAMIAN ALINA Inspector, Serviciul Contabilitate;

ITOAFĂ CRISTINA Şef Serv. Dotări Urbane, Ecarisaj, Dezinsecţie şi Deratizare şi Administrativ şi Tehnico Economic;

TIFU RALUCA Inspector, Serv. Dotări Urbane, Ecarisaj, Dezinsecţie şi Deratizare şi Administrativ şi Tehnico Economic....

ISPAS CARMEN Inspector Serviciu Patrimoniu;

GROZEA AMELIA Inspector, Serviciu Tehnico Economic;

MUNTEANU MARIANA Inspector, Serviciul Urbanism;

ACHIM ANGELICA Referent, Direcţia Informatizare Organizare;

RADU FLOREA Consilier, Serviciul Plan Integrat de Dezvoltare;

UDREA VALERIA ELISABETA Consilier, Compartiment Implementare Programe Locuinte-Tehnic-Achizitii

ENE ALINA RAMONA Consilier juridic, Serviciul Juridic ;

NICA HAGEA Secretar ,Serviciu Administrativ şi Tehnico Economic;

POZIŢIA IN LISTA DE INVESTIŢII

DURATA NORMALĂ DE FUNCŢIONARE 40 ANI

RAPORT DE EVALUARE 108990/03.08.2015

FURNIZOR

DURATĂ CONTRACT

CODUL DE CLASIFICARE

REGIMUL JURIDIC

FACTURA

CANTITATE = 1

PREȚ/ BUC = 202146,00LEI

VALOARE = 202146,00 LEI

1.6.2.

PRIVAT , HOT 20 / 18.02.2013

DIRECTIA SERVICII PUBLICE
BOUTROS MIHAELA

101770/03.08.2015

TEMA LUCRARI : RAPORT DE EVALUARE

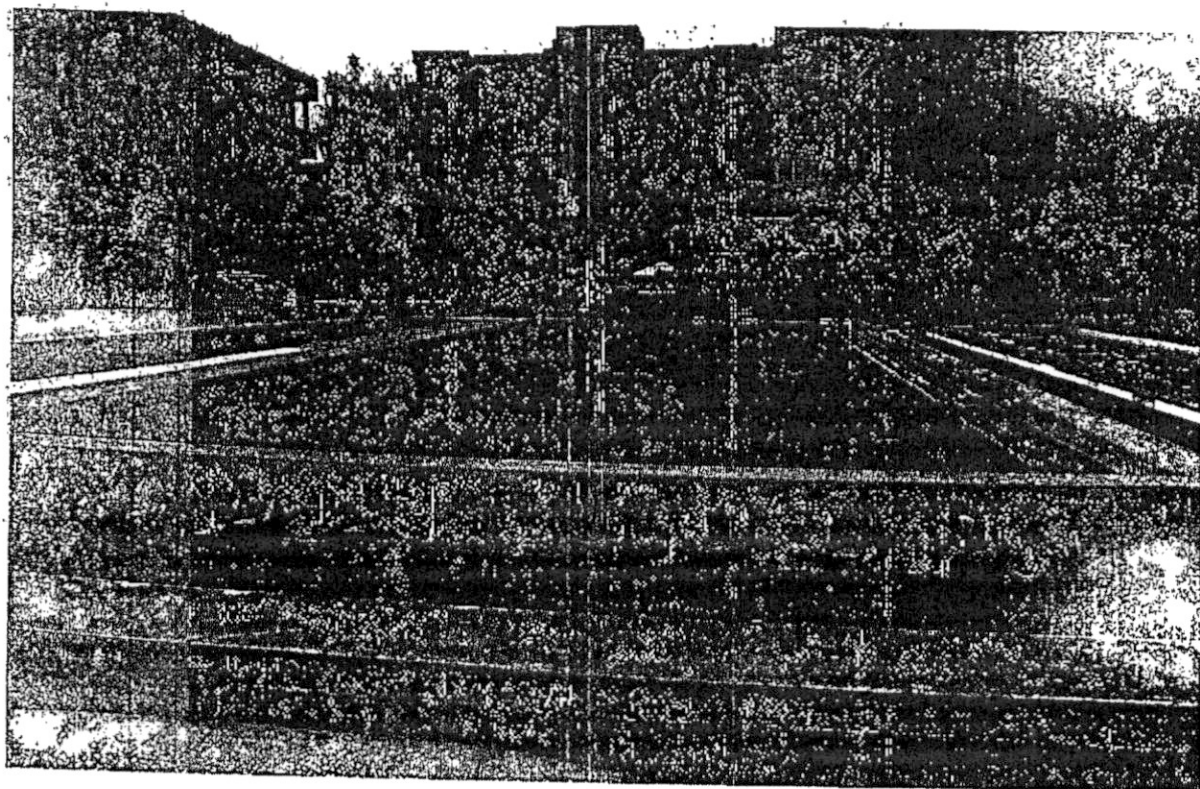
OBIECTIV : Bazin Apa zona Casa de Cultura

LOCALITATE : Municipiul Constanta

PROPRIETAR : Municipiul Constanta

DATA DE REFERINTA : 30.07.2015

EXECUTANT : NATWORLD SRL



Comanda : 107696/29.07.2015

CUPRINS

1. CERTIFICARE

2. SINTEZA RAPORTULUI

3. PREMISELE EVALUARII

- 3.1 Ipoteze si conditii limitative
- 3.2 Obiectul, scopul si utilizarea evaluarii
- 3.3 Drepturile de proprietate evaluate
- 3.4 Definitia valorii
- 3.5 Data evaluarii si inspectia proprietatii
- 3.6 Moneda raportului.
- 3.7 Sursele de informatii utilizate
- 3.8 Confidentialitate

4. PREZENTAREA DATELOR

- 4.1 Identificarea proprietatii
- 4.2 Situatiia juridica
- 4.3 Amplasare in zona
- 4.4 Activitatea desfasurata
- 4.5 Descrierea amplasamentului
- 4.6 Descrierea constructiilor si amenajarilor
- 4.7 Analiza pietei imobiliare
 - 4.7.1 Definirea pietei
 - 4.7.2 Oferta competitiva
 - 4.7.3 Cererea probabila
 - 4.7.4 Echilibrul pietei

5. ANALIZA DATELOR

Cea mai buna utilizare. Evaluarea constructiei.

- 5.1 Evaluare prin abordarea prin cost.

6. TEHNICI DE EVALUARE – PREZENTARE CALCULE

- 6.1 Metoda comparatiilor unitare.

7. REZULTATELE EVALUARII

Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului

8. ANEXE

1. CERTIFICARE

Se certifica urmatoarele:

- Echipa de evaluare nu are nici un fel de participatie sau interese legate de obiectul evaluarii; concluziile raportului reprezinta convingerea intima a evaluatorului si reflecta opinia subiectiva a evaluatorului asupra proprietatii imobiliare analizate, conform abordarilor si metodelor aplicate.
- Concluziile raportului sunt in concordanta cu legislatia in vigoare si standardele de evaluare general acceptate;
- Analizele, opiniile si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analiza nepartinitoare;
- Am efectuat personal, in mod selectiv, inspectia proprietatilor imobiliare care fac obiectul raportului;
- Raportul de evaluare a fost intocmit in conformitate cu prevederile Standardului de Evaluare –IVS 2013. Evaluarea a fost realizata in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2014, compuse din editia 2013 a Standardelor Internationale de Evaluare (IVS 2011) la care se adauga Ghidurile de Evaluare (GE) si Ghidurile Metodologice de Evaluare ANEVAR (GME).
- Prezenta lucrare respecta Standardele Internationale de Evaluare (2013) elaborate de Comitetul pentru Standarde Internationale de Evaluare (IVSC).
- Utilizarea raportului de evaluare intocmit poate fi insotita de verificarea lui in conformitate cu Standardul de verificare de rapoarte de evaluare.

Intocmit,

NATWORLD SRL

membru corporativ **ANEVAR**
DIRECTOR,

2.SINTEZA RAPORTULUI

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara 'Bazin de apa' identificat de catre Municipiul Constanta, in urma operatiunii de inventariere a patrimoniului.

Scopul raportului este de a furniza beneficiarului **valoarea justa** a proprietatii imobiliare analizate, in vederea inregistrarii valorice in gestiunea contabila a Municipiului Constanta.

Evaluarea a fost realizata in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare (editia 2013) si se releva categoria de valoare denumita "valoarea justa", asa cum este ea definita de Standardul de Evaluare.

Evaluarea a fost realizata in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare (editia 2013) si se releva categoria de valoare denumita "valoarea de piata", asa cum este ea definita de Standardul de Evaluare IVS. Evaluarea a fost realizata in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2014, respectiv :

- IVS 2013
- SEV 100,
- SEV 101, SEV 102, SEV 103
- SEV 230
- GME 630

Metodologic estimarea valorii imobilelor se intemeiaza pe urmatoarele abordari si metode de evaluare :

Tip abordare	Metoda de evaluare
Abordare prin Cost	Metoda Comparatiei Unitare

In urma reconcilierii valorilor obtinute prin aplicarea metodologiei de evaluare, in cadrul prezentului raport de evaluare, a fost exprimata opinia evaluatorului cu privire la valoarea justa a proprietatilor imobiliare analizate, la data de referinta 10.12.2014 exclusiv in conditiile prezentate in raport, sunt (valori exprimate in RON):

nr.crt	localizare	Suprafata	Valoare Totala
1	Bazin de Apa (fantana arteziana)	762	202.146

Note :

■Rata de schimb valutar la data de referinta: 1 € = 4,4214 RON.

■Valorile mentionate nu cuprind TVA.

■Valorile exprimate sunt valabile exclusiv in conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei etc).

3. PREMISELE EVALUARII

3.1 Ipoteze si conditii limitative

Acest raport de evaluare a fost elaborat in urmatoarele conditii generale limitative:

Ipoteze:

- Informatiile legate de situatia juridica, sarcinile legale, autorizările, aspectele tehnice si economice ale proprietatilor imobiliare au fost preluate de la beneficiarul lucrării –Primăria Municipiului Constanța – si folosite in cadrul raportului. Nu s-au intreprins verificari sau investigatii suplimentare.
- Presupunem ca nu exista nici un fel de contaminanti si costul activitatilor de decontaminare nu afecteaza valoarea.
- Nu am fost informati de efectuarea unei inspectii sau a unui raport care sa indice prezenta unor contaminanti sau a materialelor periculoase. Echipa de evaluare nu isi asuma nici o responsabilitate pentru existenta vreunui contaminant si nu se angajeaza pentru o expertiza sau o cercetare stiintifica necesara pentru a fi descoperit. Daca ulterior se va stabili ca exista contaminare sau ca mijloacele care au fost sau sunt puse in functiune ar putea contamina, aceasta, ar putea diminua valoarea estimata a proprietatii imobiliare.
- Situatiia actuala a proprietatilor imobiliare si scopul evaluării au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate.
- In cazul in care datele si informatiile puse la dispozitia evaluatorului prezinta omisiuni sau inexactitati, sunt parțiale si/sau subiective, evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru valoarea estimata poate fi influentata.

Conditii limitative:

- Echipa de evaluare nu are nici un fel de participatie sau interese legate de obiectul evaluării, concluziile raportului fiind in concordanta cu legislatia in vigoare si standardele de evaluare general acceptate.
- Evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta privitor la proprietatea in cauza; necesitatea unor astfel de solicitari trebuie convenita prealabil in scris de catre parti.
- Valoarea rezultata in urma calculelor este estimata, reprezinta o propunere si se bazeaza pe informatiile detinute de evaluator la data intocmirii raportului, inclusiv cele puse la dispozitie de catre beneficiarul lucrării. Raportul de evaluare, prin concluziile sale, este doar orientativ si nu determinant in adoptarea unei decizii referitoare la proprietatea analizata. In sine rezultatele raportului de evaluare nu au efecte juridice si/sau comerciale.
- Evaluarea exprima o opinie asupra valorii. Desi este o concluzie imparțiala, experta si rezonabila a unui profesionist calificat, bazata pe o analiza a tuturor informatiilor relevante, ramine o opinie. Ea reprezinta perceptia evaluatorului referitor la cel mai probabil pret obtenabil din tranzactie obiectiva.
- Valorile estimate sunt valabile atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pletei, destinatia terenului, nivelul cererii si ofertei s.a.) nu se modifica. Piata imobiliara poate avea in timp evolutii ascendente si descendente si nu este in mod direct si automat proportionala cu evolutia euro.
- Valorile separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate.

- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

3.2 Obiectul, scopul si utilizarea evaluarii

▪ **Obiectul evaluarii** : proprietatea imobiliara constructie "Bazin de Apa", identificat de catre Municipiul Constanta, in urma operatiunii de inventariere a patrimoniului.

▪ **Scopul** raportului este de a furniza beneficiarului **valoarea justa** a constructiei analizate, in vederea inregistrarii valorice in gestiunea contabila a Municipiului Constanta.

▪ Raportul de evaluare a fost intocmit la solicitarea Primariei Municipiului Constanta, in calitate de beneficiar si client. Evaluarea se realizeaza in baza comenzii formulate de catre beneficiar.

Avand in vedere conditiile contractuale, Statutul ANEVAR si Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu isi asuma raspunderea decat fata de client, in calitate de beneficiar al serviciilor profesionale prestate.

3.3 Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate evaluat in prezentul raport este *dreptul de proprietate integral* asupra proprietatii analizate.

3.4. Definitia valorii

Valoarea estimata prin prezentul raport se bazeaza pe definitia valorii juste, asa cum este ea definita de IVS.

Valoarea de piata, asa cum este ea definita de IVS, este suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vinzator hotarat, intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constringere.

Conform Standardelor Internationale de Evaluare "in standardele de contabilitate, valoarea justa este privita ca fiind similara cu valoarea de piata". In cazul acestui tip de valoare, desi partile ar putea sa fie independente si ar putea sa negocieze in conditii nepartinitoare, activul nu este in mod necesar expus pe piata larga...".

3.5 Data evaluarii si inspectia proprietatilor.

Inspectia proprietatilor a fost realizata in iulie 2015. Pe parcursul inspectiei nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau defecte ascunse ale proprietatilor.

✓ **Data intocmirii raportului:** 31.07.2015

✓ **Data de referinta** a raportului: 23.03.2015

✓ **3.6 Moneda raportului.**

✓ Rata de schimb valutar la data de referinta: 1 € = 4,4214 RON

3.7 Sursele de informatii utilizate

La elaborarea raportului s-a tinut cont de prevederile cuprinse in Standardele Internationale de Evaluare (editia 2013), de lucrarea "Evaluarea proprietatilor imobiliare" editata de "Appraisal Institute", editia romana.

S-au utilizat informatii dintre care mentionam :

- Plan de situatie si amplasament.
- Lista de inventariere

Responsabilitatea asupra veridicitatii informatiilor furnizate, apartine celor care le-au pus la dispozitia evaluatorului.

Dintre publicatiile utilizate mentionam: colectia "Bursa" privind piata imobiliara, Buletinele de expertiza tehnica editate de Corpul Expertilor Tehnici, documente de publicitate imobiliara, cotidienele Telegraf si Cuget Liber, precum si informatii furnizate de agentii imobiliare din Constanta, cotate privind terenurile din zona prezentate pe piata imobiliara electronica.

3.8 Confidentialitate

Valorile estimate de evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, interval in care conditiile specifice nu sufera modificari semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata avand in vedere situatia pietei imobiliare in perioada evaluarii, situatia pietei specifice si scopul raportului de evaluare. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor, evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute la data evaluarii. Raportul de evaluare este destinat exclusiv scopului si beneficiarului mentionat si are caracter confidential.

Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobarea scrisa a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar putea sa apara. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

4. PREZENTAREA DATELOR

4.1 Identificarea proprietatii

Construcția analizată este situată în zona parcului Casa de Cultura, lângă blocul de locuințe L119.

4.2 Situația juridică

Clădirea analizată aparține Municipiului Constanța.

4.3 Amplasare în zonă

Municipiul Constanța este municipiul reședință al Județului Constanța, situat pe rimul loc din punct de vedere al importanței și puterii economice.

Domeniile principale de activitate ce se desfășoară în Constanța sunt: economice (industrie, transport pe apă și rutier, turism, etc), social-culturale, financiar-bancare și administrative.

Municipiul Constanța reprezintă o puternică atracție turistică datorită vestigiilor arheologice și arhitecturii a numeroase clădiri, cu deosebire din zona vechiului Tomis, dar și pentru potențialul natural și amenajările din Stațiune Mamaia.

Municipiul Constanța este așezat în județul Constanța în extremitatea de sud-est a României, la tarmul Mării Negre, având coordonatele: 44° 11' - latitudine nordică, 28° 39' - longitudine estică. Suprafața teritoriului administrativ este de 1121,66 km². La limita de nord a orașului se situează stațiunea Mamaia, plaja întinzându-se pe o lungime de 6 km orientată spre est ceea ce îi conferă însoțire tot timpul zilei. Portul Constanța este principalul port al României la Marea Neagră și al IV ca importanță în Europa, fiind întins pe o suprafață de 3182 ha (uscat și acvatoriu).

Populația Municipiului Constanța depășește 300.000 persoane, majoritatea fiind de naționalitate română alături de care se întâlnesc și alte minorități.

Constanța este un centru industrial, comercial și turistic de importanță națională. În prima jumătate a anului 2008 în Constanța și localitățile vecine au fost înființate 3.144 de firme noi, plasând județul pe poziția a treia la nivel național. Aici se află cel mai mare port al României și cel de-al patrulea al Europei, în cadrul căruia funcționează șantierul naval, unul dintre cele mai mari după numărul vaselor construite și reparate.

Turismul este o ramură de activitate economică importantă. Deși Constanța a fost deja promovată ca fiind o stațiune balneară de către regele Carol I, dezvoltarea industriei navale a avut drept efect micșorarea plajelor. Totuși, datorită plasării în apropierea localităților turistice, mulți oameni descoperă și vizitează monumentele din oraș. De asemenea, Constanța este un centru al comerțului și educației, acestea fiind de altfel aspecte importante ale economiei locale.

Din punct de vedere al accesibilității, Municipiul Constanța este singurul oraș din România deservit de toate căile moderne de transport, respectiv rutier, feroviar, maritim, fluvial și aerian.

4.4 Activitatea desfasurata

In prezent constructia analizata este un bazin de apa pentru functionarea unei fantani arteziene.

4.7 Analiza pietei

4.7.1. Definirea pietei

Piata imobiliara a Municipiului Constanta a fost una dintre cele mai importante din tara, cu o evolutie deosebita in perioada 2006-2008. In aceasta perioada piata a fost foarte activa, cu tranzactii de imobile (terenuri libere, constructii) foarte frecvente, motivate atat pentru edificarea unor proiecte de investitii, cit si pentru actiuni speculative.

Piata a fost activa datorita interesului manifestat pentru plasamente financiare in imobile (in special teren liber intravilan) si pentru atractivitatea zonei si a perspectivelor de dezvoltare pe care le are, in special in domeniul turismului si al resedintelor secundare de vacanta.

Interesul era majorat de situarea in apropierea Litoralului Marii Negre si a distantei relativ mici fata de statiunile din nord : Mamaia, Mamaia -Sat, Navodari.

La acea data erau oferite si tranzactionate si constructii cu functiuni mixte : rezidenta si exploatare turistica, in majoritate cladiri noi, supraetajate si avind incorporat in pret si valoarea terenului aferent constructiei.

Incepind cu a doua jumatate a anului 2008, piata imobiliara a intrat intr-o faza de declin rapid, astfel ca la data elaborarii raportului, piata imobiliara in general, inclusiv cea din Municipiul Constanta marcheaza o tendinta de stagnare si, in unele cazuri, de scadere.

In aceasta perioada, din informatiile preluate de la operatori ai pietei imobiliare, a rezultat o scadere drastica a numarului tranzactiilor real efectuate, atat in cazul imobilelor-cladiri, cit si in cazul terenurilor libere.

Pe piata imobiliara a Municipiului Constanta, raportul cerere-oferta este in prezent dezechilibrat, cu dominatia cererii, de mici dimensiuni, care se raporteaza la o oferta bine reprezentata de imobile (terenuri libere, terenuri cu constructii, cladiri cu destinatii locuire/ spatii comerciale sau prestari de servicii), consecinta fireasca a acestui dezechilibru fiind scaderea cotelor imobilelor fata de perioada 2007-2008 si o durata foarte mare de expunere pe piata, spre vanzare.

Reducerea drastica a tranzactiilor pietei imobiliare se datoreaza mai multor factori conjugati, intre care se inscriu :

- recesiunea economica europeana
- criza financiara mondiala
- inasprirea conditiilor de creditare bancara, ca un reflex al scumpirii creditului international.

Actualul blocaj al pietei imobiliare a Municipiului Constanta determina reasezarea pozitiiilor ofertantilor pe piata, care insa nu se reflecta si in planul scaderii preturilor solicitate, astfel ca suprasuperea cu cererea solvabila nu mai are loc. La rindul lor, cumparatorii, incurajati de semnalele din piata, sunt in asteptarea unor oferte mai mici fata de cele initial expuse pe piata, nefiind in prezent dispusi sa accepte orice nivel de tranzactionare.

Detinatorii de imobile, cu exceptia cazurilor in care sunt fortati sa vanda, nu accepta sa scada preturile solicitate, in speranta revenirii pietei imobiliare la vechii parametri.

In acest sens se remarca din informatiile culese de la operatorii imobiliari din Constanta durata prelungita de expunere la vanzare a imobilelelor, fara a se realiza tranzactii.

Timpul mediu de expunere si de publicitate pe piata a unui teren din zona este de peste 4-5 luni, dupa care nu se poate previziona ca ar urma tranzactionarea sa.

Un alt aspect demn de a fi relevat il reprezinta faptul ca daca in perioada de boom a pietei imobiliare (2006-2008) preponderenta majoritara a achizitiilor de terenuri in zona era facuta pentru a fi ulterior revandute (actiuni speculative), in prezent astfel de actiuni nu mai au loc, in conditiile restrictionarii drastice a creditului imobiliar.

Cele mai solicitate zone pentru achizitia de terenuri sunt :

- zona bulevardului Mamaia intre Capitol si Delfinarium, pentru edificarea de spatii de birouri, in special pentru inchiriere
- zona Statiunii Mamaia, pentru edificarea de spatii de locuit gen "bloc de locuinte" pentru vnzarea pe apartamente
- zona Ultracentrala, pentru constructia de spatii comerciale, in vederea inchirierii pentru activitati comerciale sau bancare.

in domeniul proprietatilor imobiliare de tipul locuintelor se manifesta o scadere a preturilor datorita scaderii accesibilitatii creditului ipotecar.

Cele mai cautate si tranzactionate tipuri de locuinte sunt apartamentele de 2 si 3 camere si case de locuit cu nivel mediu de finisare. Constructiile de natura vilelor cu finisaje superioare si de lux au inregistrat o crestere mai lenta in volumul tranzactiilor, ofertele de vanzare situindu-se la un pret de 800-1.500 €/mp. In general, pentru aceste tipuri de proprietati se prefera cumpararea de teren liber in zone rezidentiale si construirea cladirii.

in domeniul proprietatilor imobiliare de tipul spatilor pentru birouri si centre de afaceri se remarca o acumulare de proprietati de-a lungul Bulevardului Mamaia, intre Delfinariu si Bd I.G.Duca. Totusi acestea nu sunt exploatate la un nivel ridicat, prezentand un grad relativ ridicat de neocupare. In plus, in ultima perioada oferta de astfel de spatii s-a suplimentat si cu proprietati provenite din falimentarea unor banci (Banca Turco-Romane, Bankoop, BIR) sau din reorganizarea altora (Finansbank).

În general soluția adoptată de firmele private este să își desfășoare activitatea în foste apartamente cumparate sau închiriate și amenajate ca spații de birouri sau să își construiască propriul spațiu. Alegerea însă ca sediu a unui centru de afaceri poate contribui la creșterea eficienței muncii, în ciuda costurilor și cheltuielilor mult mai ridicate.

• În domeniul spatiilor industriale se poate vorbi de divizare în două categorii- spații construite înainte de 1989 și construite după 1990. Spațiile care au aparținut statului au fost prost construite iar lipsa de investiții în tehnologie modernă poate duce la pierderi și ineficiență după achiziționarea lor. Spațiile construite după 1990 sunt mai cautate dar oferta acestora este încă mică. Spațiile de depozitare sau industriale improvizate sunt încă o soluție frecvent adoptată.

4.7.2 Oferta competitivă

În prezent piața imobiliară din Municipiul Constanța are un caracter predominant pentru dezvoltări spații de locuit (locuințe individuale și blocuri de locuințe) și spații comerciale/prestări servicii. Terenurile care se tranzacționează/ofertează în zonele analizate sunt relativ puține, dar au o cota de piață relativ ridicată.

La data elaborării raportului, pe piața imobiliară existau oferte de vânzare terenuri în toate zonele analizate. După numărul ofertelor, apreciem că oferta este dezvoltată, iar durata expunerii pe piață pentru vânzare este de la medie spre mare. Se remarcă o scădere accentuată a prețurilor terenurilor, față de perioada 2007-2009.

4.7.3 Cererea probabila

Zonele analizate reprezintă zone de referință pentru Municipiul Constanța și au fost în perioada 2007-2008 foarte solicitate de către investitori, în special pentru edificarea de spații de prestări servicii/comerciale sau/si spații de locuit.

În prezent apreciem că cererea este de mici dimensiuni, puțin activă și fără un suport financiar cert, în condițiile restricționării accesului la creditul ipotecar.

4.7.4 Echilibrul pieței

Echilibrul pieței este determinat de raportul dintre cerere și oferta.

Apreciem că piața terenurilor din zona analizată este dominată de Cerere, mai scăzută în raport cu Oferta. În aceste condiții, piața imobiliară zonată este dezechilibrată, în favoarea Cererii.

5. Evaluarea constructiei.

Abordarea prin Costul de inlocuire folosind Metoda comparatiei unitare.

La fel ca abordarea prin comparatie directa sau abordarea prin venit, abordarea prin cost se bazeaza pe comparatie.

In cazul abordarii prin cost, evaluatorul compara costurile necesare amenajarii unei proprietati imobiliare noi sau unei proprietati de substitutie cu aceeaasi utilitate ca si bunul imobil evaluat. Valoarea estimativa a costurilor de constructie se corecteaza in sensul diferentelor de varsta, stare tehnica si utilitate a bunului evaluat, pentru a se ajunge la o indicatie de valoare prin cost.

La aplicarea abordarii prin cost, evaluatorul trebuie sa faca distinctia intre doua baze de cost, care trebuie folosite cu consecventa pe tot parcursul procesului. In mod obisnuit, se aplica una din urmatoarele baze de cost:

- **Costul de reproductie (reconstructie)** este costul estimat pentru construirea, la data efectiva a evaluarii, a unei copii identice a cladirii evaluate, folosind, in masura posibilului, aceleasi materiale, standarde de constructie, proiect, dispunere in spatiu si calitate a manoperei, si reproducand toate deficientele, supradimensionarile si deprecierea cladirii de evaluat;
- **Costul de inlocuire** este costul estimat pentru construirea, la data efectiva a evaluarii, a unei cladiri cu utilitate echivalenta celei evaluate, folosind materiale, standarde, proiect si dispunere in spatiu moderne. Cand se foloseste aceasta baza de cost, se porneste de la ipoteza ca a fost remediata o parte a deprecierei existente a proprietatii.

Decizia de a utiliza costul de reproductie sau costul de inlocuire este adeseori dictata de varsta constructiei, de unicitatea acesteia si de diferenta dintre utilizarea planificata in momentul construirii si cea mai buna utilizare a sa din prezent.

Baza de cost selectata pentru o anumita evaluare trebuie sa fie clar identificata in raport pentru a se evita confuziile si trebuie sa fie aplicata cu consecventa in cadrul abordarii prin cost pentru a se evita erori de calcul in estimarea valorii.

Piata, precum si starea fizica a bunului imobil evaluat sugereaza de obicei in ce masura o copie exacta a bunului evaluat (cost de reproductie) sau a unui bun imobil de substitutie cu utilitate asemanatoare (cost de inlocuire) ar putea constitui un element de comparatie mai adecvat.

6. TEHNICI DE EVALUARE. PREZENTARE CALCULE

Evaluatorul estimeaza costul necesar pentru a construi cladirea existenta si pentru amenajarile terenului (incluzand costurile directe, costurile indirecte, precum si un profit sau stimulent antreprenorial corespunzator), folosind una din cele trei tehnici traditionale:

- Metoda comparatiei unitare;
- Metoda costurilor segregate;
- Metoda devizului.

Evaluatorul scade apoi deprecierea totala a amenajarilor si constructiilor din costul constructiei noi la data efectiva a evaluarii. Marimea deprecierei prezente se stabileste prin utilizarea uneia sau a mai multora dintre cele trei metode fundamentale:

- Metoda preluarii de pe piata;
- Metoda raportului dintre varsta si durata de viata;
- Metoda segregarii.

Daca valoarea terenului se adauga la costul constructiilor minus deprecierea acesteia, rezultatul va indica valoarea dreptului deplin de proprietate (proprietatea deplina) in ipoteza stabilizarii pietei.

1) Pret unitar de inlocuire-cladire din zidarie de caramida.

Abordarea prin cost a fost aplicata pe baza cotelor din ofertele sustinute pe piata constructiilor de catre agentii economici, cu activitate in domeniu, cotelor prezentate in capitolul *Anexe*.

Din aceste cotelor am estimat un cost de inlocuire unitar mediu de **150 Euro**, aferent unui mp suprafata construita pentru o constructie edificata "la rosu", fara compartimentari interioare, fara timplarie, fara finisaje si fara instalatii.

2) Uzura.

► Uzura fizica pentru cladire a fost determinata conform varstei sale fizice si starii tehnice actuale.

Calculul analitic al cladirii, conform metodei comparatiei unitare este prezentat mai jos :

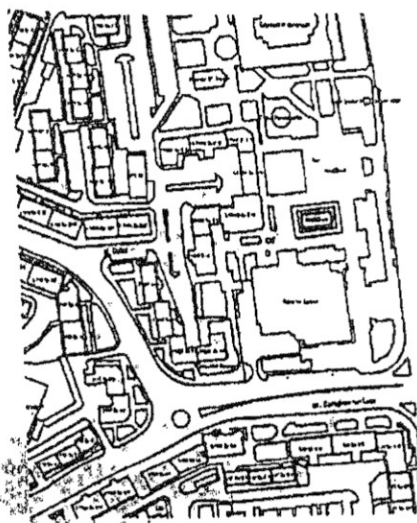
FISA DE EVALUARE										
Data evaluarii		30.07.2015						nr.inventar/ cod Plan		
I. DATE DE IDENTIFICARE										
1	Denumire imobil	Bazin de Apa (destinatia fantana arteziana)								
2	Amplasament	Municipiul Constanta, zona Casa de Cultura								
II. PROPRIETAR		Municipiul Constanta								
3	Date fizice	Arie construita Ac (mp)				762				
		Arie desfasurata ACD (mp)				762				
		Data PIF				1975				
III. ESTIMAREA VALORII PATRIMONIALE										
4	Metoda de evaluare	Metoda Comparatiei Unitare (abordare prin Cost)								
5	Sursa de estimare a costurilor	piata imobiliara / constructiilor								
6	Estimarea costului unitar Cu, la data de referinta	Finisaje interioare								
		pardoseala		beton						
		pereti		caramida, tencuieli, placi ceramice de exterior						
		tavane		nu este cazul						
		Finisaje exterioare								
		acoperis		nu este cazul						
		invelitoare		nu este cazul						
		Cost unitar de inlocuire						150	€/mp	
		VALOARE DE INLOCUIRE						114.300	€	
7	Estimarea uzurii fizice (Gu)	Rezistenta		Anvelopa si compartimentari		Finisaje		Instalatii		Uzura fizica totala, Gu
		Pondere	Uzura	Pondere	Uzura	Pondere	Uzura	Pondere	Uzura	%
		%	%	%	%	%	%	%	%	%
		60	60	40	60	0	0	0	0	100
		DEPRECIERE FIZICA								68.580
8	Deprecieri din cauze externe si neadevarate functionale	Depreciere functionala						%		
		Marime depreciere functionala						€	0	
		Depreciere economica						%	0	
		Marime depreciere economica						€	0	
		Total Depreciere						€	68.580	
9	Estimarea valorii de piata (Vp)	Vp =				45.720	€			
		Echivalent cu				202.146	RON	si	60	€/mp

7 REZULTATELE EVALUARII

Valoarea justa a constructiei "Bazin de Apa", situat in parcul casa de Cultura, Municipiul Constanta, la data de referinta 23.07.2015, este urmatoarea (valori exprimate in RON, fara TVA).

nr.crt	localizare	Suprafata	Valoare Totala
1.	Bazin de Apa (fantana arteziana)	762	202.146

INCADRARE IN ZONA



PLAN DE SITUATIE

Scara 1:500

Bazin de apa, cu destinatia

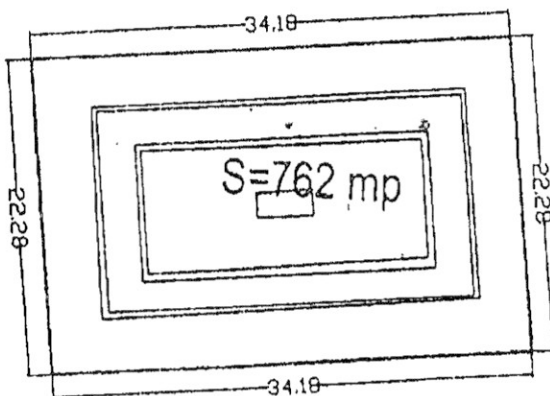
Fantana arteziana, zona

Casa de Cultura

S = 762 mp

L119A4 Sc. D 16

L119A3 Sc. C 14



Casa de Cultură

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Nr. _____

Data

10.01.2013

Semnatura

FISA MIJLOCULUI FIX		Editat la data: 08/07/2015
Nr. inventar 0013062 Nr.Fact TABEL CHEL din 19/06/2015		
Valoare de inventar 4441692.29		Grupa 1
Amortizare lunara 0.00		
Amortizare preced. 0.00		Codul de clasificare:
Denumirea mijl.fix:		1.3.17.2.
PASARELA NAVOD SI PESCARUSI-COD SMIS 38332		PODURI, POLETE, PASARELE DIN
		Data dării în folosință
Caracteristici tehnice:		Anul 2015
Pasarela prezintă stilizat navodul și pescarusii.Structura z		Luna 6
abrelita are un diametru de 4.20 m,ce permite o cale de trec		
re pe pasarela cu o latime de 2,30 m.Aceeasi latime de 2,30		Durata normata de
o vom avea și la rampele de acces pe pasarela.		functionare: 32
Accesorii:		Anul amort.complete 2047
Pasarela permite un gabarit rutier de 5 m,cota inferioara a		Luna amort.complete 6
pasarelei fiind la 5.25 m,iar inaltimea maxima a pasarelei e		
te de 9,45 m.Pardoseala caii de trecere este realizata din pl		Cota de amortizare 3.125%
liuretan antialunecare cu o grosime de 4 mm.Pasarela realiza		
la pe o structura de rezistenta metalica cu balustrade de pro		

Documentul	Operatiile care privesc miscarea, cresterea sau dimin.valorii	Debit	Credit	Sold
PV 46	Intrari	4441692.29	0.00	4441692.29
19/06/2015	MIJ.FIXE -PRIVAT,NUTU NICOLAI,FINALIZARE			
	INVESTITIE IN CURS			
				4441692.29

TEMA LUCRARIII : RAPORT DE EVALUARE

**OBIECTIV : Teren + Constructie
str.Nicolae Titulescu nr.13**

LOCALITATE : Municipiul Constanta

PROPRIETAR : Municipiul Constanta



DATA DE REFERINTA : 08.09.2015

EXECUTANT : NATWORLD SRL



Comanda : 125996/08.09.2015

CUPRINS

1. CERTIFICARE

2. SINTEZA RAPORTULUI

3. PREMISELE EVALUARII

- 3.1 Ipoteze si conditii limitative
- 3.2 Obiectul, scopul si utilizarea evaluarii
- 3.3 Drepturile de proprietate evaluate
- 3.4 Definitia valorii
- 3.5 Data evaluarii si inspectia proprietatii
- 3.6 Moneda raportului.
- 3.7 Sursele de informatii utilizate
- 3.8 Confidentialitate

4. PREZENTAREA DATELOR

- 4.1 Identificarea proprietatii
- 4.2 Situatie juridica
- 4.3 Amplasare in zona
- 4.4 Activitatea desfasurata
- 4.5 Descrierea amplasamentului
- 4.6 Descrierea constructiilor si amenajarilor
- 4.7 Analiza pietei imobiliare
 - 4.7.1 Definirea pietei
 - 4.7.2 Oferta competitiva
 - 4.7.3 Cererea probabila
 - 4.7.4 Echilibrul pietei

5. ANALIZA DATELOR

Cea mai buna utilizare. Evaluarea constructiei. Evaluare teren.

- 5.1 Evaluare prin abordarea prin cost.
- 5.2 Evaluare prin abordarea prin comparatii.

6. TEHNICI DE EVALUARE – PREZENTARE CALCULE

- 6.1 Metoda comparatiilor unitare.

7. REZULTATELE EVALUARII

Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului

8. ANEXE

1. CERTIFICARE

Se certifica urmatoarele:

- Echipa de evaluare nu are nici un fel de participatie sau interese legate de obiectul evaluarii; concluziile raportului reprezinta convingerea intima a evaluatorului si reflecta opinia subiectiva a evaluatorului asupra proprietatii imobiliare analizate, conform abordarilor si metodelor aplicate.
- Concluziile raportului sunt in concordanta cu legislatia in vigoare si standardele de evaluare general acceptate;
- Analizele, opiniile si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analiza nepartinitoare;
- Am efectuat personal, in mod selectiv, inspectia proprietatilor imobiliare care fac obiectul raportului;
- Raportul de evaluare a fost intocmit in conformitate cu prevederile Standardei de Evaluare ANEVAR 2015.
- Prezenta lucrare respecta Standardele Internationale de Evaluare (2013) elaborate de Comitetul pentru Standarde Internationale de Evaluare (IVSC).
- Utilizarea raportului de evaluare intocmit poate fi insotita de verificarea lui in conformitate cu Standardul de verificare de rapoarte de evaluare.

Intocmit,

NATWORLD SRL

membru corporativ

ANEVAR

DIRECTOR,



2.SINTEZA RAPORTULUI

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara situata in strada Nicolae Titulescu nr.13, formata din teren si constructie cladire de locuinte, identificat de catre Municipiul Constanta, in urma operatiunii de inventariere a patrimoniului.

Scopul raportului este de a furniza beneficiarului **valoarea justa** a proprietatii imobiliare analizate, in vederea inregistrarii valorice in gestiunea contabila a Municipiului Constanta.

Evaluarea a fost realizata in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare (editia 2013) si se releva categoria de valoare denumita "valoarea justa", asa cum este ea definita de Standardul de Evaluare.

Evaluarea a fost realizata in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2015.

Metodologic estimarea valorii imobilelor se intemeiaza pe urmatoarele abordari si metode de evaluare :

Tip abordare	Metoda de evaluare
Abordare prin Cost (cladire)	Metoda Comparatiei Unitare
Abordare prin Comparatii (teren)	Metoda Comparatiei Directe

In urma reconcilierii valorilor obtinute prin aplicarea metodologiei de evaluare, in cadrul prezentului raport de evaluare, a fost exprimata opinia evaluatorului cu privire la valoarea justa a proprietatilor imobiliare analizate, la data de referinta 28.02.2015 exclusiv in conditiile prezentate in raport, sunt (valori exprimate in RON):

nr.crt	localizare	Suprafata	Valoare Totala
1	Teren	323	617.628,20
2	Cladire	2346	1.194.171,48
	Total teren+cladire		1.811.799,68

Note :

■ Rata de schimb valutar la data de referinta: 1 € = 4,4263 RON.

■ Valorile mentionate nu cuprind TVA.

■ Valorile exprimate sunt valabile exclusiv in conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei etc).

3. PREMISELE EVALUARII

3.1 Ipoteze si conditii limitative

Acest raport de evaluare a fost elaborat in urmatoarele conditii generale limitative:

Ipoteze:

- Informatiile legate de situatia juridica, sarcinile legale, autorizarile, aspectele tehnice si economice ale proprietatilor imobiliare au fost preluate de la beneficiarul lucrarii –Primaria Municipiului Constanta - si folosite in cadrul raportului. Nu s-au intreprins verificari sau investigatii suplimentare.
- Presupunem ca nu exista nici un fel de contaminanti si costul activitatilor de decontaminare nu afecteaza valoarea.
- Nu am fost informati de efectuarea unei inspectii sau a unui raport care sa indice prezenta unor contaminanti sau a materialelor periculoase. Echipa de evaluare nu isi asuma nici o responsabilitate pentru existenta vreunui contaminant si nu se angajeaza pentru o expertiza sau o cercetare stiintifica necesara pentru a fi descoperit. Daca ulterior se va stabili ca exista contaminare sau ca mijloacele care au fost sau sunt puse in functiune ar putea contamina, aceasta ar putea diminua valoarea estimata a proprietatii imobiliare.
- Situatiia actuala a proprietatilor imobiliare si scopul evaluarii au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate.
- In cazul in care datele si informatiile puse la dispozitia evaluatorului prezinta omisiuni sau inexactitati, sunt pariale si/sau subiective, evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru acestea, iar valoarea estimata poate fi influentata.

Conditii limitative:

- Echipa de evaluare nu are nici un fel de participatie sau interese legate de obiectul evaluarii, concluziile raportului fiind in concordanta cu legislatia in vigoare si standardele de evaluare general acceptate.
- Evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta privitor la proprietatea in cauza; necesitatea unor astfel de solicitari trebuie convenita prealabil in scris de catre parti.
- Valoarea rezultata in urma calculelor este estimata, reprezinta o propunere si se bazeaza pe informatiile detinute de evaluator la data intocmirii raportului, inclusiv cele puse la dispozitie de catre beneficiarul lucrarii. Raportul de evaluare, prin concluziile sale, este doar orientativ si nu determinant in adoptarea unei decizii referitoare la proprietatea analizata. In sine rezultatele raportului de evaluare nu au efecte juridice si/sau comerciale.
- Evaluarea exprima o opinie asupra valorii. Desi este o concluzie impartiala, experta si rezonabila a unui profesionist calificat, bazata pe o analiza a tuturor informatiilor relevante, ramine o opinie. Ea reprezinta perceptia evaluatorului referitor la cel mai probabil pret obtenabil din tranzactie obiectiva.
- Valorile estimate sunt valabile atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, destinatia terenului, nivelul cererii si ofertei s.a.) nu se modifica. Piata imobiliara poate avea in timp evolutii ascendente si descendente si nu este in mod direct si automat proportionala cu evolutia acesteia.
- Valorile separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate.

- Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

3.2 Obiectul, scopul si utilizarea evaluarii

■ **Obiectul evaluarii** : proprietatea imobiliara situata in strada Nicolae Titulescu nr.13, formata din teren si constructie cladire de locuinte, identificata de catre Municipiul Constanta, in urma operatiunii de inventariere a patrimoniului.

■ **Scopul** raportului este de a furniza beneficiarului **valoarea justa** a proprietatii analizate, in vederea inregistrarii valorice in gestiunea contabila a Municipiului Constanta.

■ Raportul de evaluare a fost intocmit la solicitarea Primariei Municipiului Constanta, in calitate de beneficiar si client. Evaluarea se realizeaza in baza comenzii formulate de catre beneficiar.

Avand in vedere conditiile contractuale, Statutul ANEVAR si Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu isi asuma raspunderea decat fata de client, in calitate de beneficiar al serviciilor profesionale prestate.

3.3 Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate evaluat in prezentul raport este *dreptul de proprietate integral* asupra proprietatii analizate.

3.4. Definitia valorii

Valoarea estimata prin prezentul raport se bazeaza pe definitia valorii juste, asa cum este ea definita de IVS.

Valoarea de piata, asa cum este ea definita de IVS, este suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vinzator hotarat, intr-o tranzactie cu prèt determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constringere.

Conform Standardelor Internationale de Evaluare "in standardele de contabilitate, valoarea justa este privita ca fiind similara cu valoarea de piata". In cazul acestui tip de valoare, desi partile ar putea sa fie independente si ar putea sa negocieze in conditii nepartinitoare, activul nu este in mod necesar expus pe piata larga...".

3.5 Data evaluarii si inspectia proprietatilor.

Inspectia proprietatilor a fost realizata in septembrie 2015. Pe parcursul inspectiei nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau defecte ascunse ale proprietatilor.

v **Data intocmirii** raportului: 09.09.2015

v **Data de referință** a raportului: 08.09.2015

v **3.6 Moneda raportului.**

v Rata de schimb valutar la data de referinta: 1 € = 4,4263 RON

3.7 Sursele de informatii utilizate

La elaborarea raportului s-a tinut cont de prevederile cuprinse in Standardele Internationale de Evaluare (editia 2013), Standardele ANEVAR editia 2015, de lucrarea "Evaluarea proprietatilor imobiliare" editata de "Appraisal Institute", editia romana.

S-au utilizat informatii dintre care mentionam :

- Plan de situatie si amplasament.
- Lista de inventariere

Responsabilitatea asupra veridicitatii informatiilor furnizate, apartine celor care le-au pus la dispozitia evaluatorului.

Dintre publicatiile utilizate mentionam: colectia "Bursa" privind piata imobiliara, Buletinele de expertiza tehnica editate de Corpul Expertilor Tehnici, documente de publicitate imobiliara, cotidienele Telegraf si Cuget Liber, precum si informatii furnizate de agentii imobiliare din Constanta, cotationi privind terenurile din zona prezentate pe piata imobilara electronica.

3.8 Confidentialitate

Valorile estimate de evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data, interval in care conditiile specifice nu sufera modificari semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata avand in vedere situatia pietei imobiliare in perioada evaluarii, situatia pietei specifice si scopul raportului de evaluare. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor, evaluatorul nu este responsabil decat in limita informatiilor valabile si cunoscute la data evaluarii. Raportul de evaluare este destinat exclusiv scopului si beneficiarului mentionat si are caracter confidential.

Acest raport de evaluare nu va putea fi inclus, in intregime sau partial, in documente, circulare sau declaratii, nici publicat sau mentionat in alt fel, fara aprobarea scrisa a evaluatorului asupra formei si contextului in care ar putea sa apara. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

4. PREZENTAREA DATELOR

4.1 Identificarea proprietatii

Proprietatea analizata este situata in zona ultracentrala a Municipiului Constanta, in zona Piata Ovidiu, pe strada Nicolae Titulescu nr.13.

4.2 Situatia juridica

Proprietatea imobiliara analizata apartine Municipiului Constanta.

4.3 Amplasare in zona

Municipiul Constanta este municipiul resedinta al Judetului Constanta, situat pe rimul loc din punct de vedere al importantei si puterii economice.

Domeniile principale de activitate ce se desfasoara in Constanta sunt economice (industrie, transport pe apa si rutier, turism, etc), social-culturale, financiar-bancare si administrative.

Municipiul Constanta reprezinta o puternica atractie turistica datorita vestigiilor arheologice si arhitecturii a numeroase cladiri, cu deosebire din zona vechiului Tomis, dar si pentru potentialul natural si amenajarile din Statiune Mamaia.

Municipiul Constanta este asezat in judetul Constanta in extremitatea de sud-est a Romaniei, la tarmul Marii Negre, avand coordonatele: 44° 11' - latitudine nordica, 28° 39' - longitudine estica. Suprafata teritoriului administrativ este de 1121,66 km². La limita de nord a orasului se situeaza statiunea Mamaia, plaja intinzandu-se pe o lungime de 6 km orientata spre est ceea ce ii confera insoare tot timpul zilei. Portul Constanta este principalul port al Romaniei la Marea Neagra si al IV ca importanta in Europa, fiind intins pe o suprafata de 3182 ha (uscat si acvatoriu).

Populatia Municipiului Constanta depaseste 300.000 persoane, majoritatea fiind de nationalitate romana alaturi de care se intilnesc si alte minoritati.

Constanța este un centru industrial, comercial și turistic de importanță națională. În prima jumătate a anului 2008 în Constanța și localitățile vecine au fost înființate 3.144 de firme noi, plasând județul pe poziția a treia la nivel național. Aici se află cel mai mare port al României și cel de-al patrulea al Europei, în cadrul căruia funcționează șantierul naval, unul dintre cele mai mari după numărul vaselor construite și reparate.

Turismul este o ramură de activitate economică importantă. Deși Constanța a fost deja promovată ca fiind o stațiune balneară de către regele Carol I, dezvoltarea industriei navale a avut drept efect micșorarea plajelor. Totuși, datorită plasării în apropierea localităților turistice, mulți oameni descoperă și vizitează monumentele din oraș. De asemenea, Constanța este un centru al comerțului și educației, acestea fiind de altfel aspecte importante ale economiei locale.

Din punct de vedere al accesibilitatii, Municipiul Constanța este singurul oraș din România deservit de toate căile moderne de transport, respectiv rutier, feroviar, maritim, fluvial si aerian.

4.4 Activitatea desfasurata

In prezent constructia analizata este o locuinta colectiva dezafectata.

4.7 Analiza pietei

4.7.1. Definirea pietei

Piata imobiliara a Municipiului Constanta a fost una dintre cele mai importante din tara, cu o evolutie deosebita in perioada 2006-2008. In aceasta perioada piata a fost foarte activa, cu tranzactii de imobile (terenuri libere, constructii) foarte frecvente, motivate atat pentru edificarea unor proiecte de investitii, cit si pentru actiuni speculative.

Piata a fost activa datorita interesului manifestat pentru plasamente financiare in imobile (in special teren liber intravilan) si pentru atractivitatea zonei si a perspectivelor de dezvoltare pe care le are, in special in domeniul turismului si al resedintelor secundare de vacanta.

Interesul era majorat de situarea in apropierea Litoralului Marii Negre si a distantei relativ mici fata de statiunile din nord : Mamaia, Mamaia –Sat, Navodari.

La acea data erau oferite si tranzactionate si constructii cu functiuni mixte : rezidenta si exploatare turistica, in majoritate cladiri noi, supraetajate si avind incorporat in pret si valoarea terenului aferent constructiei.

Incepind cu a doua jumatate a anului 2008, piata imobiliara a intrat intr-o faza de declin rapid, astfel ca la data elaborarii raportului, piata imobiliara in general, inclusiv cea din Municipiul Constanta marcheaza o tendinta de stagnare si, in unele cazuri, de scadere.

In aceasta perioada, din informatiile preluate de la operatori ai pietei imobiliare, a rezultat o scadere drastica a numarului tranzactiilor real efectuate, atat in cazul imobilelor-cladiri, cit si in cazul terenurilor libere.

Pe piata imobiliara a Municipiului Constanta, raportul cerere-oferta este in prezent dezechilibrat, cu dominatia cererii, de mici dimensiuni, care se raporteaza la o oferta bine reprezentata de imobile (terenuri libere, terenuri cu constructii, cladiri cu destinatii locuire/ spatii comerciale sau prestari de servicii), consecinta fireasca a acestui dezechilibru fiind scaderea cotatei imobilelor fata de perioada 2007-2008 si o durata foarte mare de expunere pe piata, spre vanzare.

Reducerea drastica a tranzactiilor pietei imobiliare se datoreaza mai multor factori conjugati, intre care se inscriu :

- recesiunea economica europeana
- criza financiara mondiala
- inasprirea conditiilor de creditare bancara, ca un reflex al scumpirii creditului international.

Actualul blocaj al pietei imobiliare a Municipiului Constanta determina reasezarea pozitiiilor ofertantilor pe piata, care insa nu se reflecta si in planul scaderii preturilor solicitate, astfel ca suprasuperea cu cererea solvabila nu mai are loc. La rindul lor, cumparatorii, incurajati de semnalele din piata, sunt in asteptarea unor oferte mai mici fata de cele initial expuse pe piata, nefiind in prezent dispusi sa accepte orice nivel de tranzactionare.

Detinatorii de imobile, cu exceptia cazurilor in care sunt fortati sa vanda, nu accepta sa scada preturile solicitate, in speranta revenirii pietei imobiliare la vechii parametri.

In acest sens se remarca din informatiile culese de la operatorii imobiliari din Constanta durata prelungita de expunere la vanzare a imobilelelor, fara a se realiza tranzactii.

Timpul mediu de expunere si de publicitate pe piata a unui teren din zona este de peste 4-5 luni, dupa care nu se poate previziona ca ar urma tranzactionarea sa.

Un alt aspect demn de a fi relevat il reprezinta faptul ca daca in perioada de boom a pietei imobiliare (2006-2008) preponderenta majoritara a achizitiilor de terenuri in zona era facuta pentru a fi ulterior revandute (actiuni speculative), in prezent astfel de actiuni nu mai au loc, in conditiile restrictionarii drastice a creditului imobiliar.

Cele mai solicitate zone pentru achizitia de terenuri sunt :

- zona bulevardului Mamaia intre Capitol si Delfinarium, pentru edificarea de spatii de birouri, in special pentru inchiriere
- zona Statiunii Mamaia, pentru edificarea de spatii de locuit gen "bloc de locuinte" pentru vnzarea pe apartamente
- zona Ultracentrala, pentru constructia de spatii comerciale, in vederea inchirierii pentru activitati comerciale sau bancare.
- in domeniul proprietatilor imobiliare de tipul locuintelor se manifesta o scadere a preturilor datorita scaderii accesibilitatii creditului ipotecar.

Cele mai cautate si tranzactionate tipuri de locuinte sunt apartamentele de 2 si 3 camere si case de locuit cu nivel mediu de finisare. Constructiile de natura vilelor cu finisaje superioare si de lux au inregistrat o crestere mai lenta in volumul tranzactiilor, ofertele de vanzare situindu-se la un pret de 800-1.500 €/mp. In general, pentru aceste tipuri de proprietati se prefera cumpararea de teren liber in zone rezidentiale si construirea cladirii.

- in domeniul proprietatilor imobiliare de tipul spatiilor pentru birouri si centre de afaceri se remarca o acumulare de proprietati de-a lungul Bulevardului Mamaia, intre Delfinariu si Bd I.G.Duca . Totusi acestea nu sunt exploatate la un nivel ridicat, prezentand un grad relativ ridicat de neocupare. In plus, in ultima perioada oferta de astfel de spatii s-a suplimentat si cu proprietati provenite din falimentarea unor banci (Banca Turco-Romane, Bankoop, BIR) sau din reorganizarea altora (Finansbank).

În general soluția adoptată de firmele private este să își desfășoare activitatea în foste apartamente cumparate sau inchiriate și amenjate ca spații de birouri sau să își construiască propriul spațiu. Alegerea însă ca sediu a unui centru de afaceri poate contribui la creșterea eficienței muncii, în ciuda costurilor și cheltuielilor mult mai ridicate.

▪ În domeniul spatiilor industriale se poate vorbi de divizare în două categorii- spații construite înainte de 1989 și construite după 1990. Spațiile care au aparținut statului au fost prost construite iar lipsa de investiții în tehnologie modernă poate duce la pierderi și ineficiență după achiziționarea lor. Spațiile construite după 1990 sunt mai cautate dar oferta acestora este încă mică. Spațiile de depozitare sau industriale improvizate sunt încă o soluție frecvent adoptată.

4.7.2 Oferta competitivă

În prezent piața imobiliară din Municipiul Constanța are un caracter predominant pentru dezvoltări spații de locuit (locuințe individuale și blocuri de locuințe) și spații comerciale/prestări servicii. Terenurile care se tranzacționează/ofertează în zonele analizate sunt relativ puține, dar au o cota de piață relativ ridicată.

La data elaborării raportului, pe piața imobiliară existau oferte pentru terenuri în toate zonele analizate. După numărul ofertelor, apreciem că oferta este dezvoltată, iar durata expunerii pe piață pentru vânzare este de la medie spre mare. Se remarcă o scădere accentuată a prețurilor terenurilor, față de perioada 2007-2009.

4.7.3 Cererea probabilă

Zonele analizate reprezintă zone de referință pentru Municipiul Constanța și au fost în perioada 2007-2008 foarte solicitate de către investitori, în special pentru edificarea de spații de prestări servicii/comerciale sau/si spații de locuit.

În prezent apreciem că cererea este de mici dimensiuni, puțin activă și fără un suport financiar cert, în condițiile restricționării accesului la creditul ipotecar.

4.7.4 Echilibrul pieței

Echilibrul pieței este determinat de raportul dintre cerere și ofertă.

Apreciem că piața terenurilor din zona analizată este dominată de **Cerere**, mai scăzută în raport cu Oferta. În aceste condiții, piața imobiliară zonala este dezechilibrată, în favoarea Cererii.

5.Evaluarea constructiei.

Abordarea prin Costul de inlocuire folosind Metoda comparatiei unitare.

La fel ca abordarea prin comparatie directa sau abordarea prin venit, abordarea prin cost se bazeaza pe comparatie.

In cazul abordarii prin cost, evaluatorul compara costurile necesare amenajarii unei proprietati imobiliare noi sau unei proprietati de substitutie cu aceeasi utilitate ca si bunul imobil evaluat. Valoarea estimativa a costurilor de constructie se corecteaza in sensul diferentelor de varsta, stare tehnica si utilitate a bunului evaluat, pentru a se ajunge la o indicatie de valoare prin cost.

La aplicarea abordarii prin cost, evaluatorul trebuie sa faca distinctia intre doua baze de cost, care trebuie folosite cu consecventa pe tot parcursul procesului. In mod obisnuit, se aplica una din urmatoarele baze de cost:

- **Costul de reproducie (reconstructie)** este costul estimat pentru construirea, la data efectiva a evaluarii, a unei copii identice a cladirii evaluate, folosind, in masura posibilului, aceleasi materiale, standarde de constructie, proiect, dispunere in spatiu si calitate a manoperei, si reproducand toate deficientele, supradimensionarile si deprecierea cladirii de evaluat;
- **Costul de inlocuire** este costul estimat pentru construirea, la data efectiva a evaluarii, a unei cladiri cu utilitate echivalenta celei evaluate, folosind materiale, standarde, proiect si dispunere in spatiu moderne. Cand se foloseste aceasta baza de cost, se porneste de la ipoteza ca a fost remediata o parte a deprecierei existente a proprietatii.

Decizia de a utiliza costul de reproducie sau costul de inlocuire este aceseori dictata de varsta constructiei, de unicitatea acesteia si de diferenta dintre utilizarea planificata in momentul construirii si cea mai buna utilizare a sa din prezent.

Baza de cost selectata pentru o anumita evaluare trebuie sa fie clar identificata in raport pentru a se evita confuziile si trebuie sa fie aplicata cu consecventa in cadrul abordarii prin cost pentru a se evita erori de calcul in estimarea valorii.

Piata, precum si starea fizica a bunului imobil evaluat sugereaza de obicei in ce masura o copie exacta a bunului evaluat (cost de reproducie) sau a unui bun imobil de substitutie cu utilitate asemanatoare (cost de inlocuire) ar putea constitui un element de comparatie mai adecvat.

Evaluarea terenului.

Evaluarea unui teren neamenajat (liber sau vacant) sau pe care se afla amplasate amenajari si/sau constructii, se poate realiza conform Standardelor Internationale de Evaluare (editia 2013) si Standardelor ANEVAR 2015, prin sase metode sau tehnici de evaluare, prezentate in lucrarea "Evaluarea proprietatilor imobiliare".

Cele sase metode recunoscute de evaluare a unui teren sunt :

- 1.comparatia vanzarilor.
- 2.tehnica parcelarii si dezvoltarii
- 3.repartizarea (alocarea)
- 4.extractia
- 5.tehnica reziduala
- 6.capitalizarea rentei (chiriei).

Toate cele sase metode de evaluare a terenului sunt in esenta derivari ale celor trei abordari traditionale ale valorii oricarui tip de proprietate, respectiv abordarea prin comparatie, abordarea prin venit si abordarea prin cost.

In cadrul raportului de evaluare, din cauza naturii proprietatii imobiliare si a lipsei de date comparabile de pe piata, explicabila prin actuala conjunctura a pietei imobiliare, marcata de un cvasiblocaj al tranzactiilor, estimarea realizata s-a bazat pe judecata proprie a evaluatorului.

In evaluarea proprietatilor imobiliare sunt utilizate trei abordari clasice :

- ♦ abordarea prin cost, bazata pe ipoteza ca participantii pe piata fac legatura intre valoare si cost.
- ♦ abordare prin comparatia vanzarilor, bazata pe existenta unui numar de proprietati similare care au fost vindute recent.
- ♦ abordarea prin capitalizarea venitului, prin care se estimeaza valoarea actualizata a beneficiilor viitoare obtinute din utilizarea proprietatii imobiliare.

METODA COMPARATIEI DIRECTE

Aceasta metoda se utilizeaza la evaluarea terenului liber sau care se considera liber pentru scopul evaluarii, si se prefera atunci cand sunt disponibile vanzari comparabile.

Metoda comparatiei este cea mai uzuala si preferabila tehnica de evaluare a terenului, cu conditia sa existe informatii suficiente despre vanzarile imobilelor similare.

Metoda se bazeaza pe principiul economic al substitutiei.

Tehnicile analizei comparative aplicate in abordarea prin comparatie directa, sunt fundamentale in cadrul procesului de evaluare. Abordarea prin comparatie directa reprezinta o parte esentiala si semnificativa a procesului de evaluare, chiar si cind credibilitatea ei este limitata.

In abordarea prin comparatie directa, opinia asupra valori de piata se formeaza in urma compararii proprietatilor similare cu proprietatea in cauza, si care au fost vandute recent, au fost oferite spre vanzare sau sunt in faza de contractare. O premisa importanta a abordarii prin comparatie directa este faptul ca valoarea de piata a proprietatii este raliata la preturile proprietatilor comparabile concurente (competitive).

Prin aceasta metoda, preturile si acele informatii referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate si corectate functie de asemanari sau diferente.

Elementele de comparatie sunt:

- drepturile de proprietate; - restrictiile legale; - conditiile pietei (data vanzarii);
- localizarea; - caracteristici fizice (suprafata, forma); - lungimea la fatada;
- zonarea; - caracteristici economice, daca proprietatea genereaza venit.

Etapele procedurii de baza in aplicarea acestei metode sunt:

- cercetarea pietei pentru a obtine informatii despre tranzactii de proprietati imobiliare ce sunt similare cu proprietatea de evaluat in ceea ce priveste tipul de proprietate, data vanzarii, dimensiunile, localizarea si zonarea;
- verificarea informatiilor prin confirmarea ca datele obtinute sunt reale si corecte si ca tranzactiile sunt obiective;
- alegerea unor criterii de comparatie relevante si elaborarea unei liste de vanzari comparative pe fiecare criteriu;
- compararea proprietatilor comparabile cu proprietatea evaluata utilizand elemente de comparatie si ajustarea adecvata a pretului de vanzare a fiecarei proprietati comparabile;
- analiza rezultatelor evaluarii si stabilirea la o valoare sau la o marja de valori.

In aplicarea metodei, esentiala este baze de date pe care o utilizeaza evaluatorul.

Metoda comparatiei directe este aplicabila la toate la toate tipurile de proprietati imobiliare cand exista suficiente tranzactii recente.

Aceasta metoda se utilizeaza la evaluarea terenului liber sau care se considera liber pentru scopul evaluarii, si se prefera atunci cand sunt disponibile vanzari comparabile.

6. TEHNICI DE EVALUARE. PREZENTARE CALCULE

6.1.Evaluarea cladirii.

Evaluatorul estimeaza costul necesar pentru a construi cladirea existenta si pentru amenajarile terenului (incluzand costurile directe, costurile indirecte, precum si un profit sau stimulent antreprenorial corespunzator), folosind una din cele trei tehnici traditionale:

- Metoda comparatiei unitare;
- Metoda costurilor segregate;
- Metoda devizului.

Evaluatorul scade apoi deprecierea totala a amenajarilor si constructiilor din costul constructiei noi la data efectiva a evaluarii. Marimea deprecierei prezente se stabileste prin utilizarea uneia sau a mai multora dintre cele trei metode fundamentale:

- Metoda preluarii de pe piata;
- Metoda raportului dintre varsta si durata de viata;
- Metoda segregarii.

Daca valoarea terenului se adauga la costul constructiilor minus deprecierea acestuia, rezultatul va indica valoarea dreptului deplin de proprietate (proprietatea deplina) in ipoteza stabilizarii pietei.

1) Pret unitar de inlocuire-cladire din zidarie de caramida.

Abordarea prin cost a fost aplicata pe baza cotationilor din ofertele sustinute pe piata constructiilor de catre agentii economici, cu activitate in domeniu, cotationi prezentate in capitolul *Anexe*.

Din aceste cotationi am estimat un cost de inlocuire unitar mediu de **500 Euro**, aferent unui mp suprafata construita pentru o constructie din zidarie, edificata si finisata de nivel mediu.

2) Uzura.

► Uzura fizica pentru cladire a fost determinata conform varstei sale fizice si starii tehnice actuale.

Calculul analitic al cladirii, conform metodei comparatiei unitare este prezentat mai jos :

FISA DE EVALUARE										
Data evaluarii		08.09.2015						nr.inventar/ cod Plan		
I. DATE DE IDENTIFICARE										
1	Denumire imobil	Locuinta colectiva D+P+4E+M								
2	Amplasament	Municipiul Constanta, str.Nicolae Titulescu nr.13								
II. PROPRIETAR		Municipiul Constanta								
3	Date fizice	Arie construita Ac (mp)				323				
		Arie desfasurata ACD (mp)				2346				
		Data PIF (estimare)				1930				
III. ESTIMAREA VALORII PATRIMONIALE										
4	Metoda de evaluare	Metoda Comparatiei Unitare (abordare prin Cost)								
5	Sursa de estimare a costurilor	piata imobiliara / constructiilor								
6	Estimarea costului unitar Cu, la data de referinta	Finisaje interioare								
		fundatie, structura		piatra+beton, structura zidarie portanta de caramida						
		pardoseli		ciment mozaicat si dusumea de scandura de lemn						
		pereti si tavane		zugraveli simple						
		Finisaje exterioare		zugraveli de exterior						
		acoperis		terasa necirculabila						
		invelitoare		hidroizolatie						
		Cost unitar de inlocuire							500	€/mp
		VALOARE DE INLOCUIRE							1.173.000	€
7	Estimarea uzurii fizice (Guf)	Rezistenta		Anvelopa si compartimentari		Finisaje		Instalatii		Uzura fizica totala, Gu
		Pondere	Uzura	Pondere	Uzura	Pondere	Uzura	Pondere	Uzura	
		%	%	%	%	%	%	%	%	
		40	75	20	75	30	80	10	80	
		DEPRECIERE FIZICA								
8	Deprecieri din cauze externe si neadecvare functionala	Depreciere functionala							%	0
		Marime depreciere functionala							%	0
		Depreciere economica							%	0
		Marime depreciere economica							€	0
		Total Depreciere							€	903.210
9	Estimarea valorii de piata (Vp)									
		Vp =		269.790	€					
		Echivalent cu		1.194.171	RON	si	115	€/mp		

6.2.Evaluarea terenului.

Evaluare teren prin metoda comparatiilor directe.

În baza de date a evaluatorului au fost regasite oferte de vanzare terenuri ale caror caracteristici sunt comparabile cu cele ale terenurilor analizate. De asemenea au fost utilizate informatii privind tranzactii cu terenuri similare (martor), informatii preluate de la agentii imobiliare.

Nr.	Elemente comparatie		Proprietatea 1	Proprietatea 2	Proprietatea 3	
crt		Subiect	Descriere	Descriere	Descriere	Nota
1	Adresa	Nic. Titulescu	Ultracentral	Centru	Ultracentral	
	Amplasament	nr. 13	Muzeu. Arta		Mag. Tomis	
	Suprafata (mp)	323.00	330	272	200	
	Data ofertei		23.11.2014	18.05.2015	18.05.2015	
	Sursa informatie		All Imobiliare	Blue Sky	Roberto House	
	Telefon contact					
0	Pret euro/mp		455	425	390	
	tip pret		oferta	oferta	oferta	
	corectie (%)		-5	-5	-3	A
	corectie (euro/mp)		-23	-21	-12	
	Pret corectat (euro/mp)		432	404	378	
1	Drepturi proprietate	deplin	deplin	deplin	deplin	
	corectie (%)		0	0	0	
	corectie (euro/mp)		0	0	0	
	Pret corectat (euro/mp)		432	404	378	
2	Conditii finantare	numerar	numerar	numerar	numerar	
	corectie (%)		0	0	0	
	corectie (euro/mp)		0	0	0	
	Pret corectat (euro/mp)		432	404	378	
3	Conditii vanzare	similare	similare	similare	similare	
	corectie (%)		0	0	0	
	corectie (euro/mp)		0	0	0	
	Pret corectat (euro/mp)		432	404	378	
4	Conditii de piata	data evaluarii	comparabile	comparabile	comparabile	
	corectie (%)		0	0	0	
	corectie (euro/mp)		0	0	0	
	Pret corectat (euro/mp)		432	404	378	
5	Localizare		similara	similara	similara	
	corectie (%)		0	0	0	
	corectie (euro/mp)		0	0	0	
	Pret corectat (euro/mp)		432	404	378	
6	Suprafata (mp)		adecvata	adecvata	adecvata	
	corectie (%)		0	0	0	
	corectie (euro/mp)		0	0	0	
	Pret corectat (euro/mp)		432	404	378	
7	Utilitati		similar	similar	similar	
	corectie (%)		0	0	0	
	corectie (euro/mp)		0	0	0	
	Pret corectat (euro/mp)		432	404	378	
8	Acces la proprietate	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt	

	corectie (%)		0	0	0	
	corectie (euro/mp)		0	0	0	
	Pret corectat (euro/mp)		432	404	378	
9	Aspect urbanistic	dezvoltat	dezvoltat	dezvoltat	dezvoltat	
	corectie (%)		0	0	0	
	corectie (euro/mp)		0	0	0	
	Pret corectat (euro/mp)		432	404	378	
10	CMBU	locuire	locuire	locuire, servicii	locuire	
	corectie (%)		0	0	0	
	corectie (euro/mp)		0	0	0	
	Pret corectat (euro/mp)		432	404	378	
	Corectie totala bruta (%)					
	Corectie totala bruta (euro)		23	21	12	
	Numar corectii		1	1	1	
	Valoarea propusa (euro/mp)		432,25			
	Valoarea totala (euro)		432,00			
	Valoarea totala rotunjit (RON)		617628,20			

Fata de cotationile preluate din piata, au fost aplicate o serie corectii respectiv :

► **Nota A**

Cotationile proprietatilor prezentate sunt oferte de vanzare. Pentru tranzactionare, vanzatorii accepta o marja de negociere. Conform practicii operatorilor imobiliari, in prezent, marja de negociere a preturilor vanzatorilor, este situata intre 3 si 10% din pretul de oferta. Avind in vedere ca in cazul majoritatii ofertelor analizate, acestea au un termen de expunere pe piata mediu, fara sa isi gaseasca curind cumparatori, am aplicat un procent de negociere de 3-5%.

7 REZULTATELE EVALUARII

Valoarea justa a proprietatii imobiliare situate in strada Nicolae Titulescu nr.13, Municipiul Constanta, la data de referinta 08.09.2015, este urmatoarea (valori exprimate in RON, fara TVA).

nr.crt	localizare	Suprafata	Valoare Totala
1	Teren	323	617.628,20
2	Cladire	2346	1.194.171,48
	Total teren+cladire		1.811.799,68

7

