ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
MUNICIPIUL CONSTANŢA
CONSILIUL LOCAL

39

HOTĂRÂRE
privind completarea şi actualizarea inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa

Consiliul local al municipiului Constanţa, întrunit în şedinta ordinară din data de_____.

Având în vedere expunerea de motive înregistrată sub nr.62312/13.04.2018 a domnului primar Decebal Făgădău, raportul Comisiei de specialitate nr.2 de organizare şi dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecţia mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice şi de arhitectură, raportul Comisiei de specialitate nr.5 pentru administraţie publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor şi libertăţilor cetăţeanului şi raportul Direcţiei patrimoniu şi cadastru înregistrat sub nr.62313/13.04.2018;

Văzând H.C.L. nr. 109/2005 privind centralizarea inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa cu completările şi modificările ulterioare ;

Luând în considerare prevederile art. 4 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. 2 lit. c şi art. 115 alin.1 lit. b din Legea nr.215/2001 privind administraţia publică locală, republicată.

HOTĂRĂŞTE:

Art. 1 - Se aprobă completarea şi actualizarea "Inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa", aprobat prin H.C.L. nr.109/2005, cu următoarele imobile (terenuri si clădiri), conform anexelor nr.1-16 ce fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 – Se aprobă completarea şi actualizarea "Inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa" conform anexei nr.17 care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu valorile juste de inventar, stabilite pentru terenurile dobândite cu titlu gratuit, iniţial inventariate în domeniul privat al municipiului Constanţa cu valoare "0".

Art. 3 – Se aprobă completarea anexei nr.8 la H.C.L. nr.168/2017 cu suprafaţa de teren descrisă în anexa nr.4 din prezenta hotărâre.

Art. 4 – Se aprobă îndreptarea erorii materiale din anexa nr.6 la H.C.L. nr 16/2018 în sensul că în loc de suprafaţa totală de teren 455mp se va citi suprafaţa de 422mp.

Art. 5 – Compartimentul relaţii consiliul local şi administraţia locală va comunica prezenta hotărâre Direcţiei patrimoniu şi cadastru, R.A.E.D.P.P. Constanţa, Direcţiei autorizare şi sprijin operatori economici, Direcţiei financiare si S.P.I.T. Constanţa, în vederea aducerii la îndeplinire, precum şi Instituţiei prefectului judeţului Constanţa, spre stiinţă.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:_____pentru,_____împotrivă, _____abţineri.

La data adoptării sunt în funcţie_____consilieri din 27 membri.

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE

CONSTANŢA

NR. / 2018

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
MUNICIPIUL CONSTANŢA
PRIMAR
NR. 62312/13.04.2018

EXPUNERE DE MOTIVE

În conformitate cu prevederile art. 4 din Legea 213/1998 privind bunurile proprietate publică, în temeiul prevederilor art. 36 alin. 2 lit. c din Legea nr.215/2001 privind administraţia publică locală, s-a întocmit inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Constanţa, aprobat prin H.C.L.nr.109/2005 cu completările şi modificările ulterioare;

Văzând adresele Serviciului cadastru, identificările şi localizările terenurilor înregistrate sub nr.138927/05.01.2018, nr.162167/29.12.2017, nr.38377/08.03.2018, nr.98461/22.11.2017, nr.17059/28.02.2018, nr.152726/25.01.2018, nr.152538/28.03.2018, nr.38604/23.03.2018 precum şi solicitările R.A.E.D.P.P. Constanţa nr.1348/04.02.2018, nr.1863/13.02.2018, nr.1864/13.02.2018, nr.1861/13.02.2018, nr.1862/13.02.2018, nr.1868/13.02.2018, nr.1866/13.02.2018, nr.1867/13.02.2018, nr.4449/30.03.2018 înregistrate la Primăria municipiului Constanţa sub nr.19836/07.02.2018, nr.23031/13.02.2018, nr.23033/13.02.2018, nr.23025/13.02.2018, nr.23028/13.02.2018, nr.23056/13.02.2018, nr.23047/13.02.2018, nr.23050/13.02.2018 şi nr.55913/02.04.2018 privind imobile pentru care au fost efectuate măsurători;

Având în vedere raportul de evaluare transmis prin adresa nr.60258/11.04.2018.

Luând în considerare dispoziţiile H.C.L. nr.420/2001, conform cărora se aprobă includerea în inventarul domeniului privat al municipiului Constanţa a tuturor suprafeţelor de teren situate pe raza municipiului, care nu sunt deţinute cu titlu valabil de către persoane fizice sau juridice şi nu constituie domeniu public.

În temeiul prevederilor art. 45 alin. 6 din Legea nr. 215 / 2001 privind administraţia publică locală, republicată, iniţiez proiectul de hotărâre privind completarea şi actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Constanţa.

PRIMAR

DECEBAL FĂGĂDĂU

ROMANIA
JUDETUL CONSTANŢA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECTIA PATRIMONIU ŞI CADASTRU
SERVICIUL PATRIMONIU
NR. 62313/13.04.2018

RAPORT
Proiect de hotărâre privind completarea şi actualizarea inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa

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

Văzând adresele Serviciului cadastru, identificările şi localizările terenurilor înregistrate sub nr.138927/05.01.2018, nr.162167/29.12.2017, nr.38377/08.03.2018, nr.98461/22.11.2017, nr.17059/28.02.2018, nr.152726/25.01.2018, nr.152538/28.03.2018, nr.38604/23.03.2018 precum şi solicitările R.A.E.D.P.P. Constanţa nr.1348/04.02.2018, nr.1863/13.02.2018, nr.1864/13.02.2018, nr.1861/13.02.2018, nr.1862/13.02.2018, nr.1868/13.02.2018, nr.1866/13.02.2018, nr.1867/13.02.2018, nr.4449/30.03.2018 înregistrate la Primăria municipiului Constanţa sub nr.19836/07.02.2018, nr.23031/13.02.2018, nr.23033/13.02.2018, nr.23025/13.02.2018, nr.23028/13.02.2018, nr.23056/13.02.2018, nr.23047/13.02.2018, nr.23050/13.02.2018 şi nr.55913/02.04.2018 privind imobile pentru care au fost efectuate măsurători;

Având în vedere raportul de evaluare transmis prin adresa nr.60258/11.04.2018.

Luând în considerare dispoziţiile H.C.L. nr. 420/2001, conform cărora se aprobă includerea în inventarul domeniului privat al municipiului Constanţa a tuturor suprafeţelor de teren situate pe raza municipiului, care nu sunt deţinute cu titlu valabil de către persoane fizice sau juridice şi nu constituie domeniu public;

Supunem dezbaterii Consiliului local al municipiului Constanţa a proiectului de hotărâre privind completarea şi actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Constanţa.

DIRECTOR EXECUTIV PATRIMONIU ŞI CADASTRU,
Radu **VOLCINSCHI**

SEF SERVICIU PATRIMONIU,
Sorina **GHERASIM**

CONSILIER JURIDIC,
Raluca Andreea **CHIŢOIU**

SERVICIUL PATRIMONIU,
Georgiana **SIMION**

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA NR.2- de organizare si dezvoltare urbanistica, realizarea lucrarilor publice, protectia mediului înconjurator, conservarea monumentelor istorice si de arhitectura

RAPORT

Având în vedere expunerea de motive prezentată în susţinere de domnul Primar Decebal Făgădău;

Analizând proiectul de hotărâre privind completarea şi actualizarea inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa.

În conformitate cu prevederile art.44 alin.1 din Legea nr. 215/2001 privind administraţia publică locală, republicată, in sedinta Comisiei nr.2 din data 18.04.2018 se avizeaza FAVORABIL~~/NEFAVORABIL~~ proiectul de hotărâre prezentat.

PREŞEDINTE COMISIE,

SECIL-GIVAN CANTARAGIU

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
MUNICIPIUL CONSTANŢA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA NR. 5 – PENTRU ADMINISTRAŢIE PUBLICĂ, JURIDICĂ, APĂRAREA ORDINII PUBLICE, RESPECTAREA DREPTURILOR ŞI LIBERTĂŢILOR CETĂŢEANULUI

RAPORT

Având în vedere expunerea de motive prezentată în susţinere de domnul Primar Decebal Făgădău;

Analizând proiectul de hotărâre privind completarea şi actualizarea inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al municipiului Constanţa.

În conformitate cu prevederile art.44 alin.1 din Legea nr. 215/2001 privind administraţia publică locală, republicată, in sedinta Comisiei nr.5 din data 17.04.2018 se avizeaza FAVORABIL/NEFAVORABIL proiectul de hotărâre prezentat.

PREŞEDINTE COMISIE,

ADRIANA ARGHIRESCU

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

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

Elemente identificare bun	Suprafață	Observatii
Teren situat în str.Valu lui Traian nr.24	Teren=109 mp	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L.nr.420/2001 Diferență din măsurători Teren în indiviziune Identificare imobil nr.138927/05.04.2018

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

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

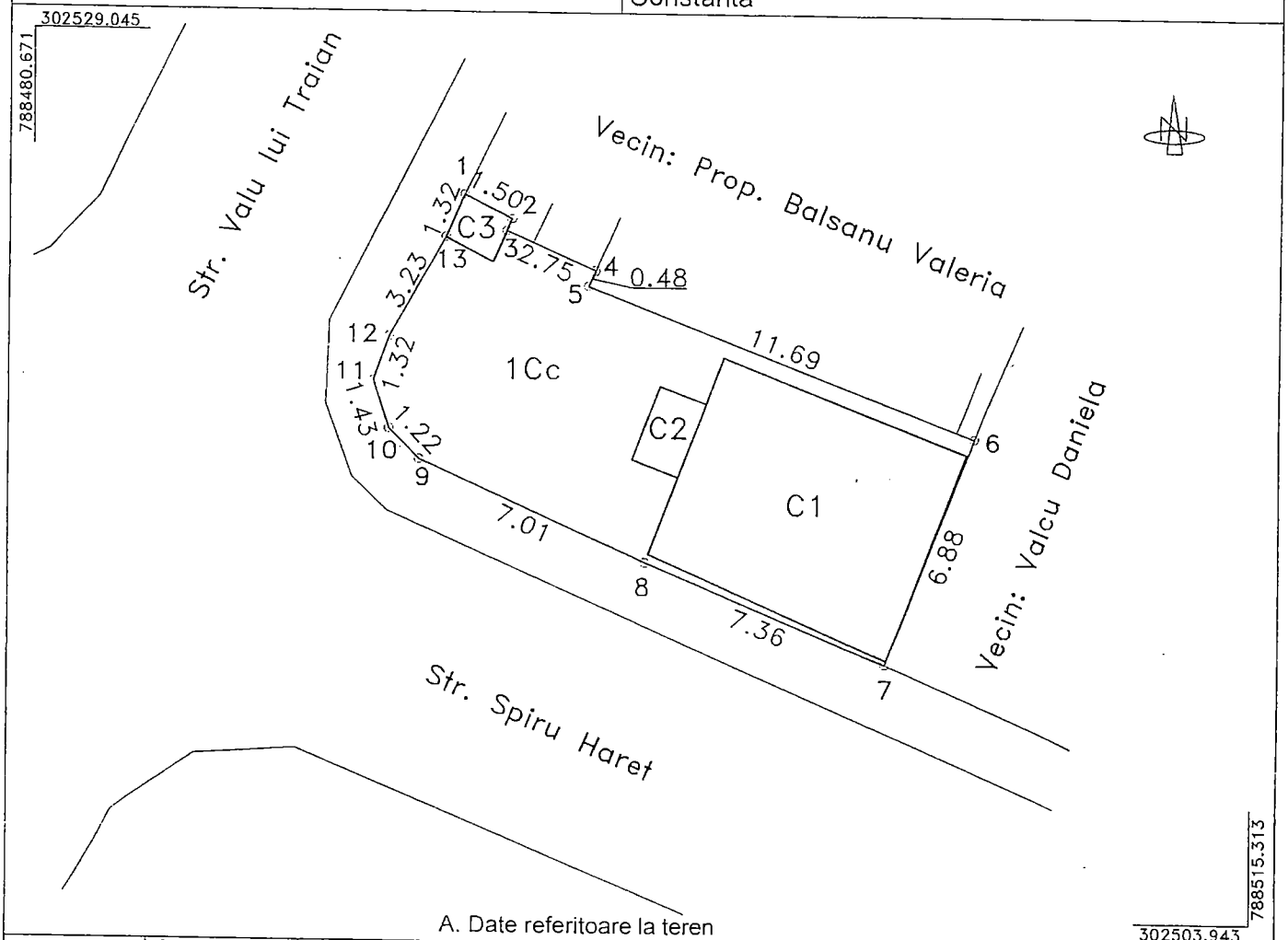
Elemente identificare bun	Suprafață	Observatii
Teren situat în str.Medeea nr.40	Teren=206,70 mp	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L. nr.420/2001, Diferență din măsurători Teren în indiviziune Din suprafață totală de teren măsurată parte (S=356,30mp) constituie proprietate privată Identificare imobil nr.162167/29.12.2018

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,

Plan de situatie

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
	109	Constanta, Str. Valu lui Traian nr. 24
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala
		Constanta



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	109	Limita imobilului este materializata prin zid constructie intre punctele 13,1...7,8 cu gard de metal intre punctele 8 si 9, si cu gard din placi de beton intre punctele 9,10,11,12 si 13.
Total		109	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CA	45	Magazie; S. construita desfasurata = 45 mp;
C2	CA	3	Beci; S. construita desfasurata = 7 mp;
C3	CA	2	W.C.; S. construita desfasurata = 2 mp.
Total		50	

Suprafata totala masurata a imobilului = 109 mp;

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	302524.462	788492.895	1.504
2	302523.775	788494.233	0.367
3	302523.438	788494.087	2.745
4	302522.338	788496.602	0.480
5	302521.898	788496.410	11.692
6	302517.682	788507.315	6.885
7	302511.250	788504.860	7.362
8	302514.081	788498.064	7.008
9	302516.943	788491.667	1.225
10	302517.816	788490.808	1.430
11	302519.179	788490.377	1.321
12	302520.432	788490.796	3.225
13	302523.247	788492.370	1.324

S=109.43mp

Intocmit.
PFA OMER SUNAI
Octombrie 2017

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. _____ Data _____
Data 05.01.2018
Semnătura

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

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

Elemente identificare bun	Suprafață	Observatii
Teren situat în str.Crișului f.n.	Teren=2051 mp	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L. nr.420/2001, Identificare imobil nr.38377/08.03.2018

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,

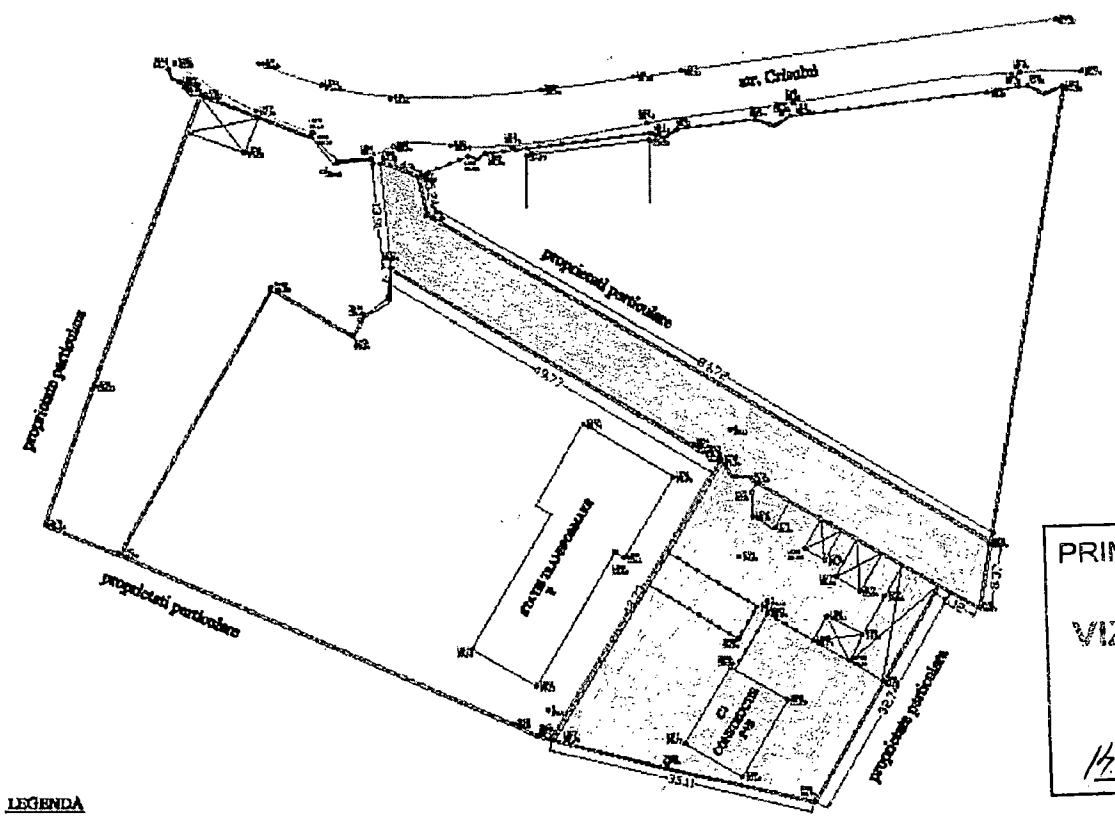
ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

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

Elemente identificare bun	Suprafață	Observatii
Teren situat în bd.Mamaia nr.271	Teren=36 mp	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L. nr.168/2017, anexa nr.8 (S=40mp) Solicitare D.A.D.P.P. nr.98461/22.11.2017

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,

ID SITE: RO-CT-CT-CR1
Mun. Constanta, Str. Crisului f.n.



LEGENDA

Limita suprafata imprejmuita a imobilului, proprietate Statul Roman; S=2051 mp

Cladirea C1 (Cladire Locuinta Personal, S=100 mp) proprietatea SC Enel Distributie Dobrogea SA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. _____
Data 17.03.2018
Semnătura

S.C. DANINA STAR s.r.l. J-08/3838/92		BENEFICIAR: SC ENEL DISTRIBUTIE DOBROGEA		591 / TOI
		MUN. CONSTANTA, STR. CRISULUI, FN.		
PROIECTAT	Ing. D. ZUBCOV		SCARA 1:500	PLAN TOPOGRAFIC - RIDICARE TOPOGRAFICĂ -
MASURAT	Ing. D. ZUBCOV		DATA 2018	
AFRICHAT	Ing. D. ZUBCOV			Sistem de proiectie Stereografic 1970

S.C. DANINA STAR S.R.L. BRASOV

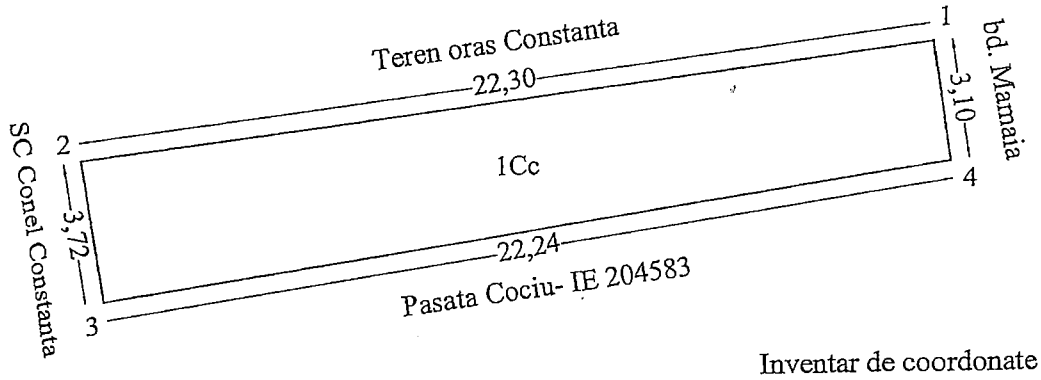
20

PLAN DE SITUATIE
SCARA 1: 200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	76	Constanta, bd. Mamaia

Nr. Cartea Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
	CONSTANTA

PIULUI C... L CADASTR...
NESCHIMBARE
Semnatura
27.11.2017



Inventar de coordonate

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	307525.338	791246.409	22.304
2	307522.560	791224.279	3.725
3	307518.875	791224.820	22.237
4	307522.261	791246.798	3.101

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	76	Imobilul este imprejmuit intre punctele: 2-3 si 4-1 gard plasa, 1-2
Total		76	si 3-4 nematerializat

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol(mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 76 mp
Suprafata totala din act = - mp

Executant: Geicu Florin Cristian
S.C. CREO-MIXT S.R.L.

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

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-I Nr. 0606 CREO-MIXT S.R.L. CLASA II

Semnatura si stampila

Data: 06.04.2017

Inspector

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

Semnatura si parafa

Data.....

Stampila BCPI

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

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

Elemente identificare bun	Suprafață	Observatii
Teren situat în bd.I.C. Brătianu nr.137	Teren=107 mp	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L. nr.420/2001, Diferență din măsurători Teren în indiviziune Din suprafață totală de teren măsurată parte (S=550mp) constituie proprietate privată Identificare imobil nr.17059/28.02.2018

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

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

Elemente identificare bun	Suprafață	Observatii
Teren situat în Str. Petru Vulcan nr.5	Teren=40,80 mp	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L. nr.109/2005, Teren în indiviziune Imobil R.A.E.D.P.P. Identificare imobil nr.152726/25.01.2018

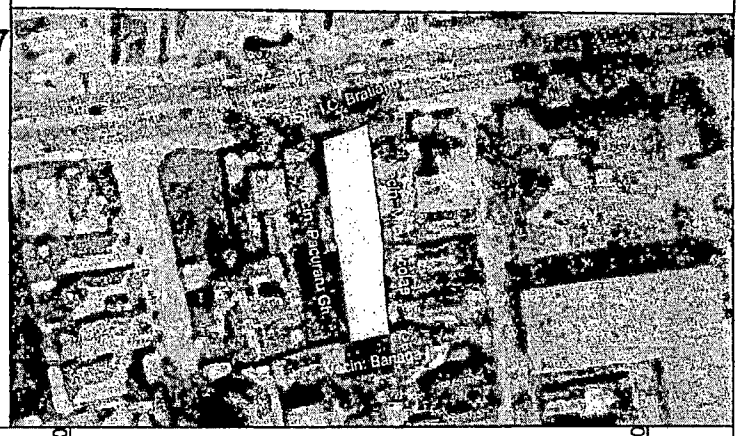
PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,

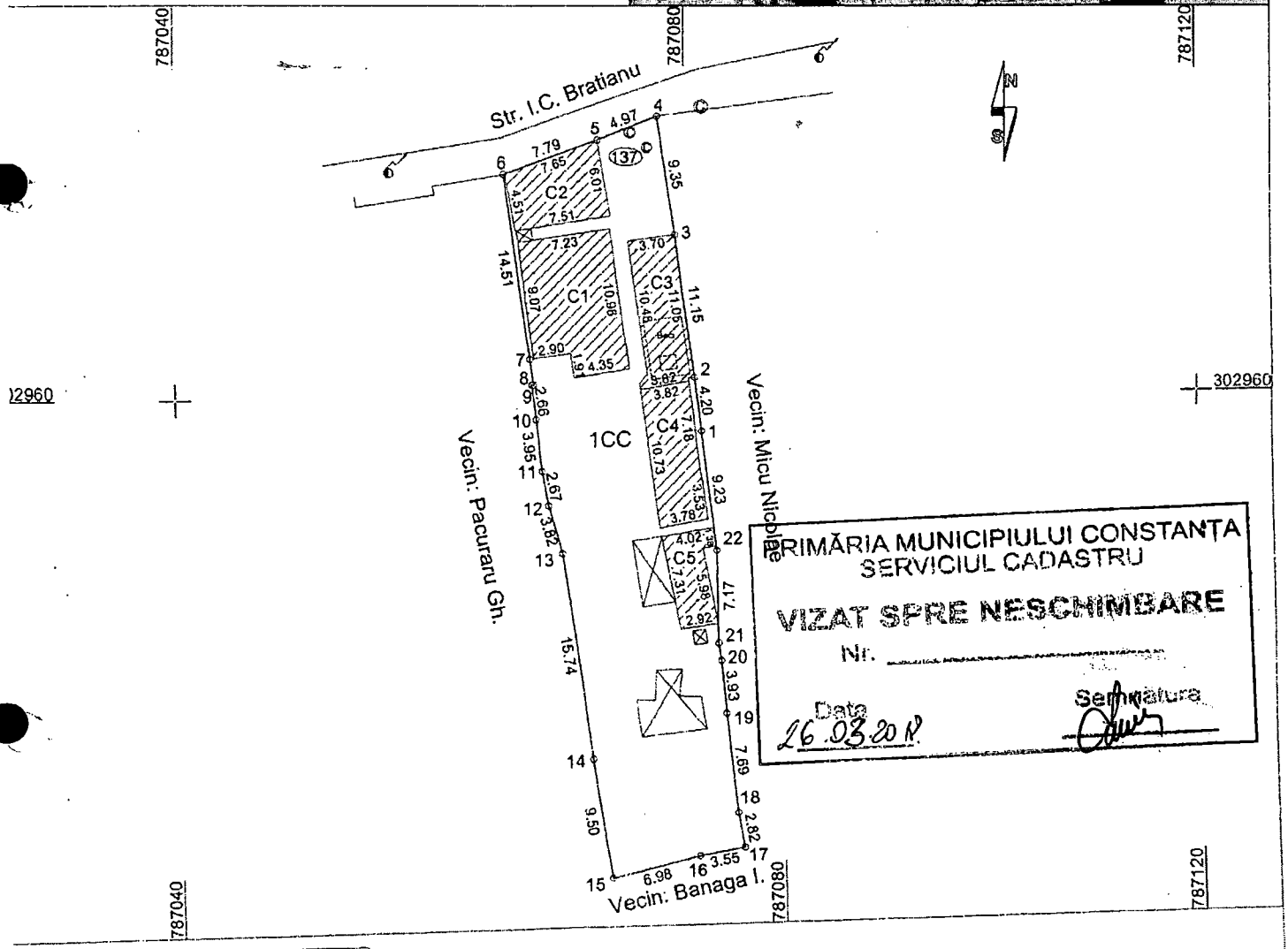
PLAN DE SITUATIE
scare 1:500

esa: Mun. Constanta, Bld. I.C. Bratianu nr 137
uprafata din masuratori:
uprafata teren = 657 mp
uprafata C1(locuinta) = 74 mp
Suprafata C2(spatiu comercial) = 40 mp
Suprafata C3(Garaj+Bucatarie pe beci) = 42 mp
Suprafata C4(Locuinta) = 40 mp
Suprafata C5(Anexe) = 23 mp

* Nota - Mentionam ca limitele terenului au fost indicate de catre proprietari

INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:2000





PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. _____
Data 26.03.2018
Semnătura

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi
	X [m]	Y [m]	D(i,i+1)
1	302957.300	787081.150	4.202
2	302961.473	787080.656	11.140
3	302972.526	787079.269	9.349
4	302981.775	787077.908	4.968
5	302979.943	787073.290	7.790
6	302977.323	787065.954	14.510
7	302962.945	787067.910	1.966
8	302960.993	787068.145	0.135
9	302960.967	787068.013	2.662
10	302958.321	787068.307	3.947
11	302954.400	787068.757	2.668
12	302951.775	787069.232	3.818
13	302948.096	787070.252	15.737
14	302932.495	787072.317	9.500
15	302923.085	787073.621	6.979
16	302924.674	787080.417	3.551
17	302925.276	787083.917	2.820
18	302928.062	787083.482	7.691
19	302935.717	787082.736	3.931
20	302939.632	787082.379	1.338
21	302940.958	787082.203	7.172
22	302948.130	787082.230	9.233

Intocmit,
S.C. TOPO MINIERA S.R.L.
Tehn. Iordache Ionut
Decembrie 2017

Plan de situatie

Scara 1:500

Proprietari teren : Mun. Constanta

Craciun Maria-Madalina, Nesa Jana , Piciorus Napoleon

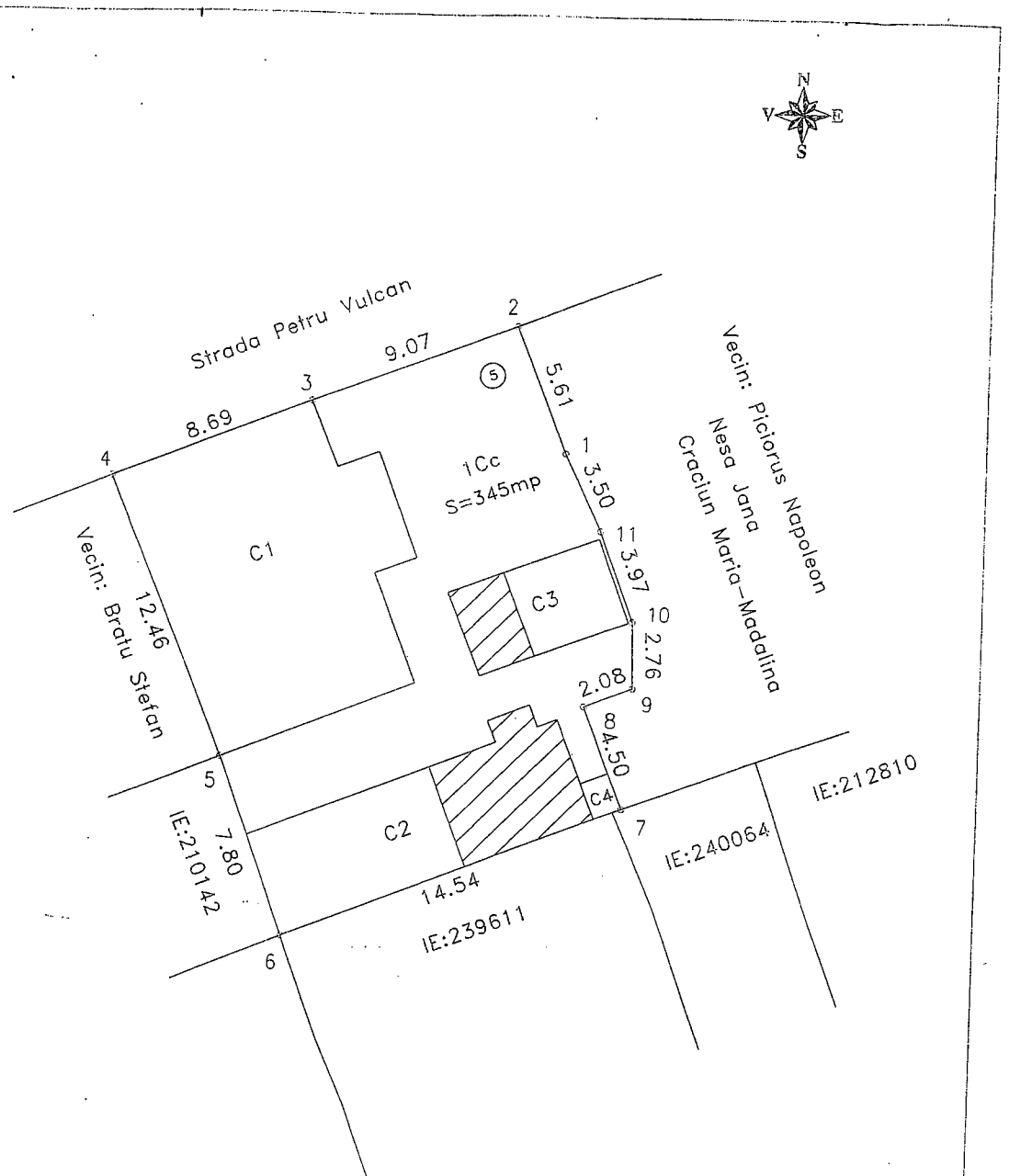
Proprietari Constructii : Vase Elena (partial C2 si partial C3)

Craciun Maria-Madalina, Nesa Jana , Piciorus Napoleon

Adresa imobil : Mun. Constanta , Strada Petru Vulcan Nr.5

UAT: Constanta

Sistem de proiectie Stereo 70



No. Pnt.	Outline points coord.		Lengths sides L(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	306160.982	791979.067	5.610
2	306166.185	791976.969	9.069
3	306162.979	791968.486	8.588
4	306159.832	791960.495	12.461
5	306148.266	791965.133	7.800
6	306140.940	791967.810	14.906
7	306146.353	791981.698	4.502
8	306150.552	791980.075	2.081
9	306151.334	791982.003	2.758
10	306154.091	791981.932	3.974
11	306157.826	791980.576	3.498

Suprafata totala teren din masuratori S = 345 mp

Suprafata totala teren din acte S = 339 mp (din care S = 35 mp propr. Mun. Constanta)

Suprafata construita din masuratori S = 204 mp (din care S = 35 mp propr. Vase Elena)

Constructii proprietate Vase Elena S = 35 mp

Teren proprietate Mun. Constanta S = 35 mp

Executant: PFA Bordea Stefan

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. [illegible]
Data 21.01.2018 Semnătura

Nota : Masuratorile au fost efectuate pe limitele indicate de beneficiar si in prezenta acestuia

Nota : Planul de Situatie a fost intocmit in conformitate cu Ordinul 700/2014

Data: Noiembrie 2017

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

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

Elemente identificare bun	Suprafață	Observatii
Teren situat în Str. Chiliei nr.98	Teren=104 mp	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L. nr.420/2001, Diferență din măsurători Teren în indiviziune Din suprafață totală de teren măsurată parte (S=228mp) constituie proprietate privată Identificare imobil nr.152538/28.03.2018

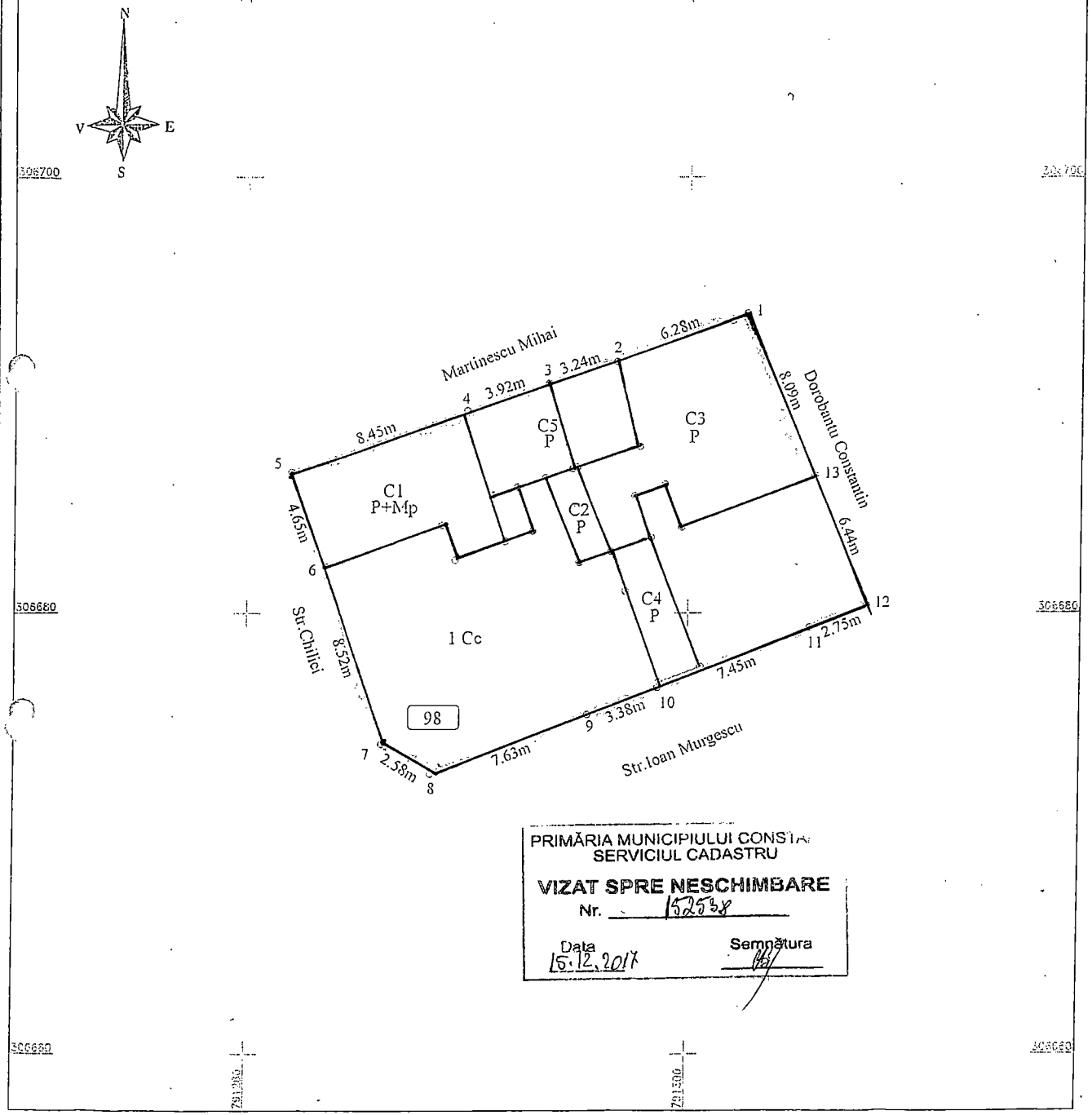
PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

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

Elemente identificare bun	Suprafață	Observatii
Teren situat în bd.Alexandru Lăpușneanu nr.1	Teren=4400 mp	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L. nr.420/2001 Identificare imobil nr.38604/23.03.2018

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTA
SERVICIUL CADASTRU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 152538
Data 15.12.2017 Semnătura

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITAREA A BUNULUI IMOBIL

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
	332	Loc.Constanta , Str.Chilici, Nr.98

Nr.Cartea Funciara	Unitatea administrativ teritoriala
	Constanta

Sistem de Proiectie Stereografic 1970

Parcela (1) Cc

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	306693.774	791302.629	6.28
2	306691.643	791296.722	3.24
3	306690.602	791293.651	3.92
4	306689.354	791289.938	8.45
5	306686.502	791281.981	4.65
6	306682.130	791283.550	8.52
7	306674.020	791286.146	2.58
8	306672.661	791288.335	7.63
9	306675.336	791295.485	3.38
10	306676.580	791298.631	7.45
11	306679.314	791305.564	2.75
12	306680.324	791308.121	6.44
13	306686.320	791305.768	8.09

S(1)=331.84mp P=73.38m

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
1	Cc	332	- imprejmuit prin latura constructie pct.13-1-2-3-4-5-6
			- imprejmuit prin gard beton pct.6-7-8-9-10-11-12-13
Total		332	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiuni
C1	CL	46	Locuinta P+Mp.Suprafata construita desfasurata=88
C2	CA	6	Anexa parter.Suprafata construita desfasurata=6
C3	CL	64	Locuinta parter.Suprafata construita desfasurata=64
C4	CA	13	Anexa parter.Suprafata construita desfasurata=13
C5	CL	29	Locuinta parter.Suprafata construita desfasurata=29
Total		158	

Suprafata totala masurata a imobilului = 332 mp
Suprafata din act = 330 mp

Executant:Ing.Stere Iiru

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatie cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

Semnatura si Stampila

Data: 01.11.2017

Inspector

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

Semnatura si parafa

Data:.....

Stampila BCPI

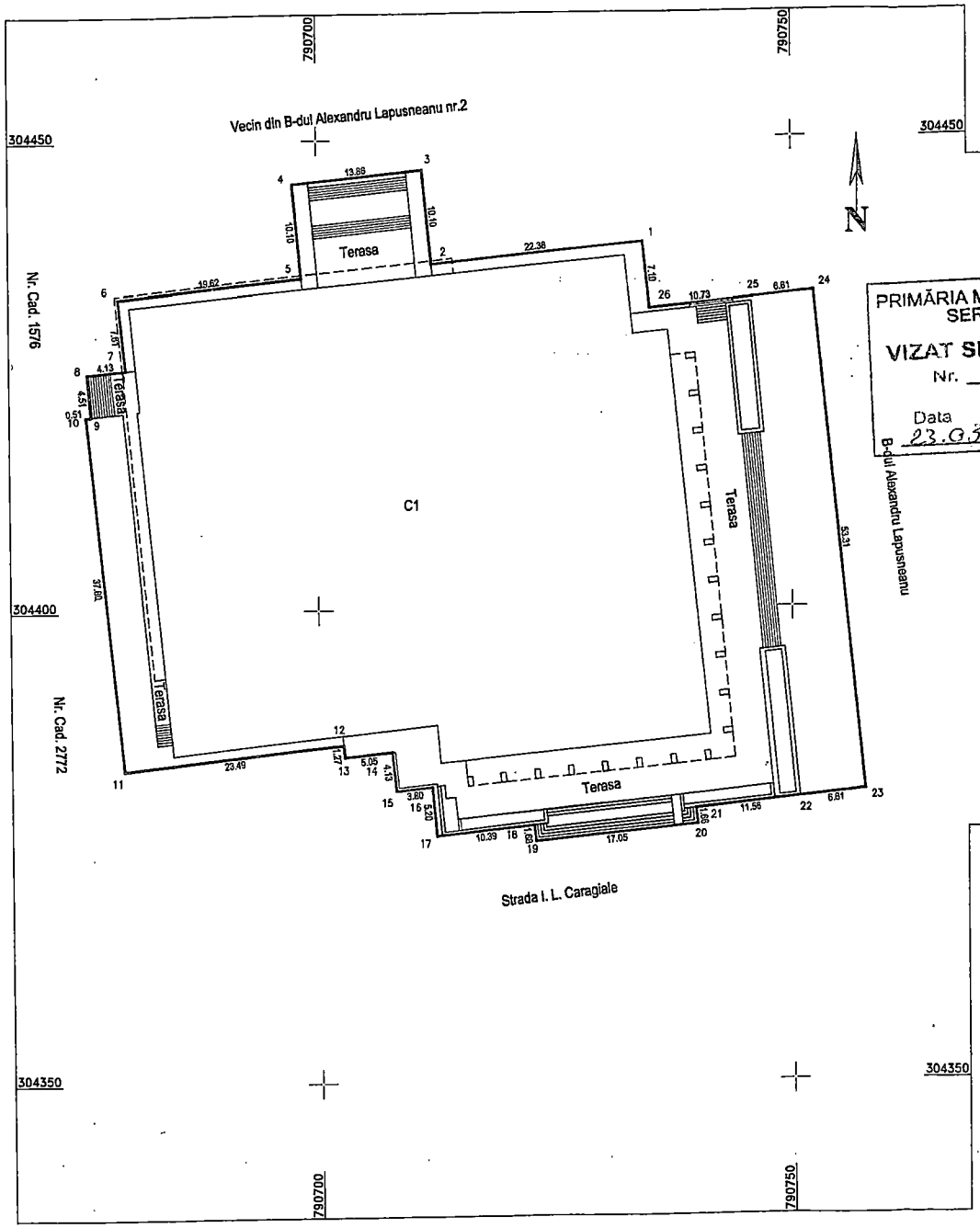
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

ANEXA NR.1.35

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	4400 mp	Jud. Constanta, Mun. Constanta, Str. Alexandru Lapusneanu nr.1

Cartea Funciara nr.		UAT	CONSTANTA



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 38 Co4
Data 23.03.2018
Semnătura

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de Proiectie Stereografica 1970

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	304438.911	790734.421
2	304436.673	790712.155
3	304446.728	790711.209
4	304445.372	790697.419
5	304435.318	790698.365
6	304433.356	790678.848
7	304425.784	790679.609
8	304425.384	790675.502
9	304420.889	790675.873
10	304420.838	790675.364
11	304383.226	790679.144
12	304385.643	790702.508
13	304384.379	790702.635
14	304384.884	790707.660
15	304380.775	790708.072
16	304381.154	790711.849
17	304375.973	790712.331
18	304377.006	790722.673
19	304375.334	790722.841
20	304377.039	790739.805
21	304378.691	790739.639
22	304379.846	790751.141
23	304380.507	790757.718
24	304433.550	790752.388
25	304432.889	790745.811
26	304431.845	790735.132

Suprafata masurata = 4400 mp

A.Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	4400	Teren neimprejmuit intre punctele de contur 1-2-...-25-26-1.
TOTAL		4400	

B.Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CAS	2784	Casa de Cultura D+P+2E ; Suprafata construita desfasurata = 10759 mp
TOTAL		2784	

Suprafata totala masurata a imobilului = 4400 mp
Suprafata din act = 4400 mp

Executant: Iordache Neculae
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.
Semnatura si stampila
Data: 27.02.2018

CERTIFICAT DE AUTORIZARE SERIA RO-CT nr. 0046 IORDACHE NECULAE

Inspector
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral
Semnatura si parafa
Data.....
Stampila BCPI

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

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

Elemente identificare bun	Suprafață	Observatii
Imobil situat în str.Constantin Brătescu nr.58	Teren=392mp	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L.nr.109/2005, pagina nr.27 Solicitare R.A.E.D.P.P. nr.1348/04.02.2018 înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.19836/07.02.2018

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

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

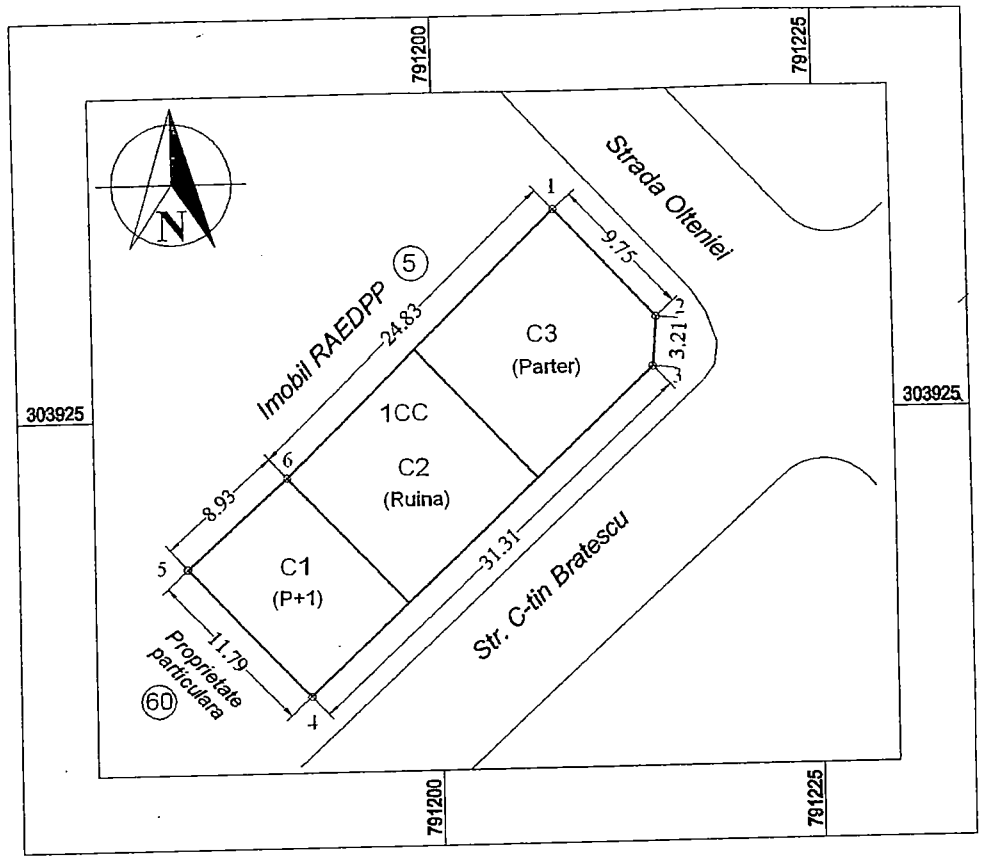
Elemente identificare bun	Suprafață	Observatii
Imobil situat în str.Vântului nr.6	Teren=149mp Construită C1=111mp Desfășurată =416mp	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L.nr.109/2005, pagina nr.13 Solicitare R.A.E.D.P.P. nr.1863/13.02.2018 înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.23031/13.02.2018

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Sc. 1:500

Adresa imobilului:
Constanta.
Str. C-tin Bratescu nr. 58

Beneficiar:
Municipiul Constanta



Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categ. de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	392	Teren cu constructii

Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Supraf. constr. la sol (mp)	Mentiuni
C 1	CL	104	Locuinta (P+1), la parter depozit si casa scarii de acces la etaj, la etaj locuinta. Construita in 1930, din caramida. Suprafata desfasurata 208 mp.
C2	CIE	138	Spatiu cu alta destinatie decat locuinta. (**ruina**)
C3	CIE	150	Spatiu cu alta destinatie decat locuinta
Total:		392	

Suprafata totala masurata = 392 mp

INVENTAR de COORDONATE
Sistem de proiectie St. '70

Pct	X	Y
1	303938.33	791207.91
2	303931.20	791214.55
3	303928.00	791214.27
4	303906.62	791191.40
5	303915.20	791183.32
6	303921.13	791190.00

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
SERVICIUL CADASTRU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 19836
Data 16.03.2018
Semnătura

Persoană fizică autorizată de ANCPI să execute lucrări de cadastru geodezie și cartografie
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-B-F Nr.1065
Ing. OPRIȘAN VASILE
CATEGORIA D

Executant.
Ing. Oprisan Vasile
01.02.2018

ANEXA NR.1.35

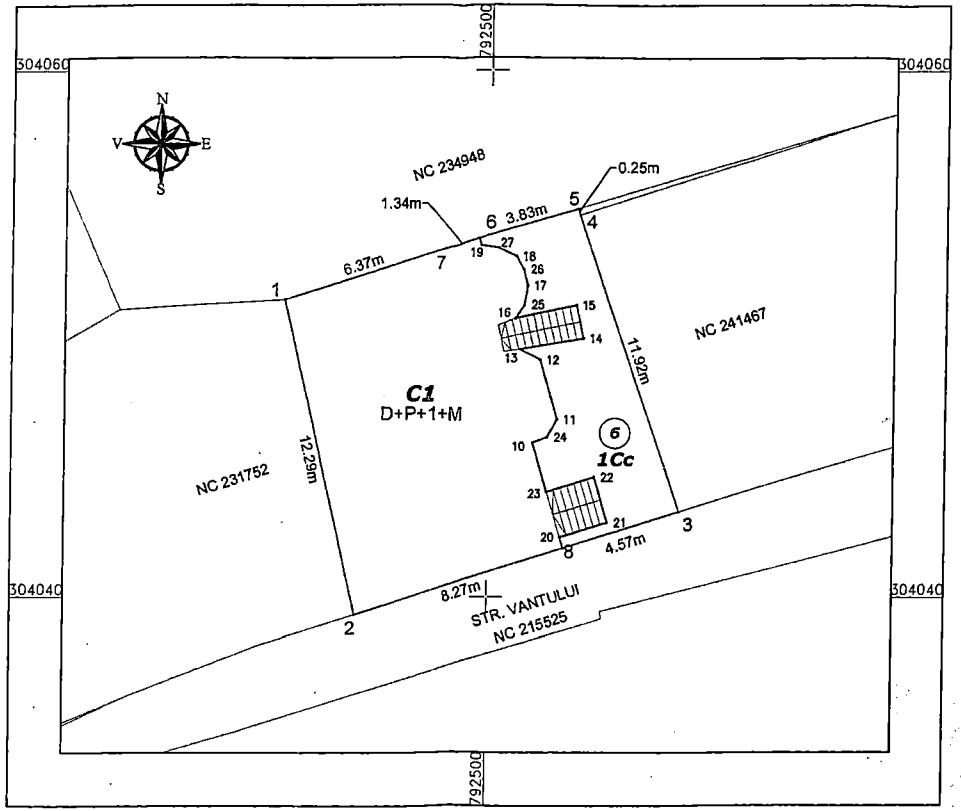
10

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	149	***STR. VANTULUI NR.6, MUN. CONSTANTA, JUD. CONSTANTA***

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	CONSTANTA



Parcela (1Cc)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	304051.328	792492.245	12.295
2	304039.336	792494.956	8.271
8	304041.855	792502.834	4.567
3	304043.246	792507.184	11.923
4	304054.530	792503.334	0.246
5	304054.762	792503.255	3.830
6	304053.659	792499.587	1.336
7	304053.274	792498.308	6.368
S(2Cc)=149.07mp P=48.835m			

Parcela (C1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
2	304039.336	792494.956	8.271
8	304041.855	792502.834	0.430
20	304042.267	792502.713	1.851
21	304042.831	792504.475	1.800
22	304044.558	792503.967	1.851
23	304043.995	792502.204	1.947
10	304045.862	792501.655	0.580
24	304046.075	792502.195	0.770
11	304046.752	792502.561	2.368
12	304049.029	792501.910	0.865
13	304049.429	792501.143	2.412
14	304049.860	792503.517	1.300
15	304051.129	792503.236	2.312
16	304050.611	792500.983	0.613
25	304051.132	792501.305	0.746
17	304051.871	792501.410	0.628
26	304052.480	792501.256	0.561
18	304052.970	792500.983	0.733
27	304053.293	792500.325	0.666
19	304053.393	792499.667	0.278
6	304053.659	792499.587	1.336
7	304053.274	792498.308	6.368
1	304051.328	792492.245	12.295
S(C1)=110.87mp P=50.979m			

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 23031
Data 16.03.2018
Semnătura

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
1	***Cc***	***149***	***Teren intravilan imprejmuit***
Total		***149***	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiuni
C1	***CL***	***111***	***LOCUINTA (D+P+1+M) , S.constr.desf.=416mp***
Total		***111***	

Suprafata totala masurata a imobilului = 149 mp
Suprafata din act = ... mp

Executant ***STAN LIVIU***
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren
Semnatura si stampila
Data ***FEBRUARIE 2018***

CERTIFICAT DE ATOPIZARE
Seria: RO-BZ-F Nr.: 0037/2018
STAN LIVIU

Inspector
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral
Semnatura si parafa
Data.....
Stampila BCPI

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 11 LA H.C.L. NR._____

Elemente identificare bun	Suprafață	Observatii
Imobil situat în str.Cuza Vodă nr.86	Teren=293mp ConstruităC1(D+P)=129mp	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L.nr.109/2005, pagina nr.26 Solicitare R.A.E.D.P.P. nr.1864/13.02.2018 înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.23033/13.02.2018

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 12 LA H.C.L. NR._____

Elemente identificare bun	Suprafață	Observatii
Imobil situat în str.General Manu nr.22	Teren=411mp ConstruităC1=45mp ConstruităC2=251mp	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L.nr.109/2005, pagina nr.6 Solicitare R.A.E.D.P.P. nr.1861/13.02.2018 înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.23025/13.02.2018

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,

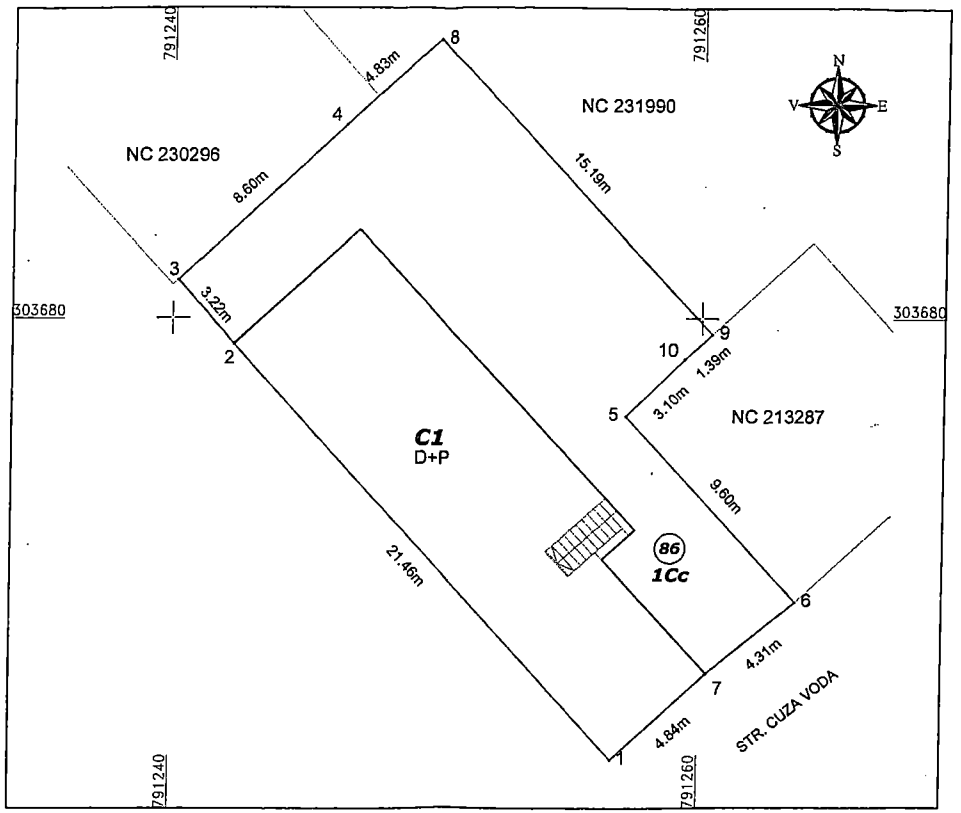
ANEXA NR.1.35

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	293	STR. CUZA VODA NR.86, MUN. CONSTANTA, JUD. CONSTANTA

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	CONSTANTA



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 23033
Data 16.03.2018
Semnătura

Parcela (1Cc)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	303663.174	791256.772	21.458
2	303679.015	791242.298	3.218
3	303681.447	791240.190	8.601
4	303687.276	791246.514	4.827
8	303690.534	791250.076	15.189
9	303679.392	791260.399	1.388
10	303678.450	791259.380	3.104
5	303676.250	791257.190	9.598
6	303669.170	791263.670	4.309
7	303666.458	791260.322	4.836
S(1Cc)=293.31mp		P=76.527m	

Parcela (C1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
7	303666.458	791260.322	5.870
11	303670.794	791256.365	1.670
12	303671.919	791257.596	15.530
13	303683.337	791247.069	6.438
2	303679.015	791242.298	21.458
1	303663.174	791256.772	4.836
S(C1)=129.08mp		P=55.80m	

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
	Cc	293	Teren intravilan Imprejmuit
Total		293	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiuni
C1	CL	129	LOCUINTA (D+P), S.constr.desf.=252 mp
Total		129	

Suprafata totala masurata a imobilului = 293 mp
Suprafata din act = ... mp

Executant STAN LIVIU

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

Semnatura si stampila

Data FEBRUARIE 2018

Inspector

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

Semnatura si parafa

Data.....

Stampila BCPI

ANEXA NR.1.35

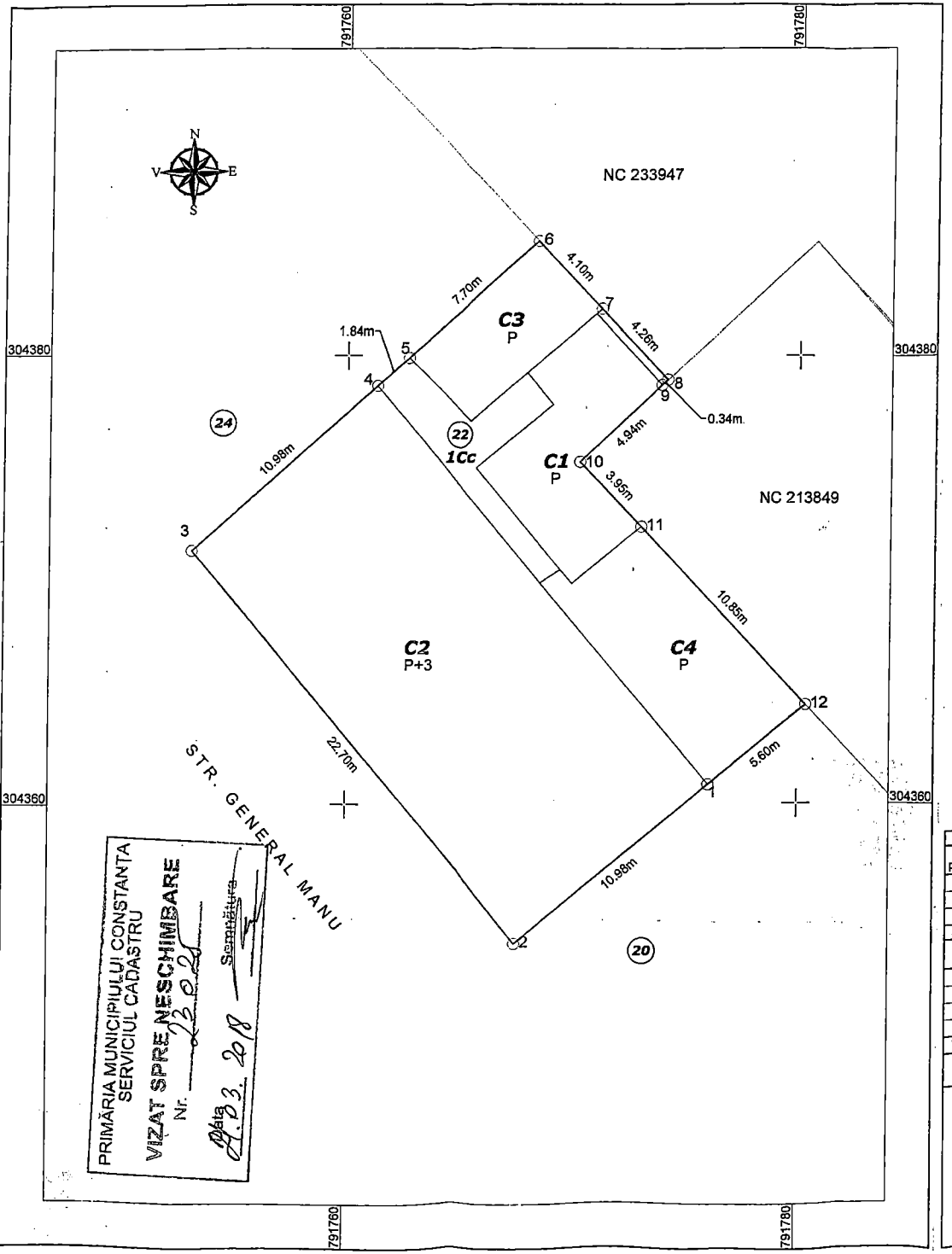
12

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	411	STR. GENERAL MANU NR.22, MUN. CONSTANTA, JUD. CONSTANTA

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	CONSTANTA



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
SERVICIUL CADASTRU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 2202
Semnătura
Data 21.03.2018

Parcela (1Cc)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	304360.854	791776.048	10.977
2	304353.848	791767.598	22.700
3	304371.323	791753.110	10.984
4	304378.643	791761.299	1.844
5	304379.876	791762.670	7.696
6	304385.022	791768.393	4.104
7	304382.028	791771.200	4.258
8	304378.922	791774.113	0.343
9	304378.690	791773.860	4.936
10	304375.260	791770.310	3.953
11	304372.363	791772.999	10.853
12	304364.408	791780.382	5.605
S(1Cc)=410.81mp P=88.253m			

Parcela (C2)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
4	304378.643	791761.299	3.808
13	304375.711	791763.729	7.634
22	304369.834	791768.602	11.665
1	304360.854	791776.048	10.977
2	304353.848	791767.598	22.700
3	304371.323	791753.110	10.984
S(C2)=251.39mp P=67.768m			

Parcela (C3)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
17	304379.209	791767.948	3.270
21	304377.075	791765.470	3.961
5	304379.876	791762.670	7.696
6	304385.022	791768.393	4.104
7	304382.028	791771.200	0.325
16	304381.806	791770.963	3.979
S(C3)=30.80mp P=23.335m			

Parcela (C1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
14	304374.979	791765.714	5.900
20	304370.437	791769.480	0.810
15	304369.814	791769.997	3.938
11	304372.363	791772.999	3.953
10	304375.260	791770.310	4.936
9	304378.690	791773.860	4.255
16	304381.806	791770.963	3.979
17	304379.209	791767.948	1.830
18	304377.800	791769.116	4.419
S(C1)=45.13mp P=34.021m			

Parcela (C4)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
22	304369.834	791768.602	1.065
20	304370.437	791769.480	0.810
15	304369.814	791769.997	3.938
11	304372.363	791772.999	10.853
12	304364.408	791780.382	5.605
1	304360.854	791776.048	11.665
S(C4)=58.14mp P=33.936m			

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
1	Cc	411	Teren imprejmuit cu calcan intre punctele 19-13-14-15-29-16; Imprejmuit cu gard de beton intre pct. 16-17-18-19
Total		411	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiuni
C1	CL	45	LOCUINTA (P), S.constr.desf.= 45 mp
C2	CL	251	IMOBIL LOCUINTE (P+3)
C3	CL	31	LOCUINTA (P)
C4	CL	58	LOCUINTA (P)
Total		385	

Suprafata totala masurata a imobilului = 411 mp

Suprafata din act = ... mp

Executant ..... STAN LIVIU .....

DE

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

STAN LIVIU

Semnatura si stampila

Data..... FEBRUARIE 2018 .....

Inspector

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

Semnatura si parafa

Data.....

Stampila BCPI

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 13 LA H.C.L. NR._____

Elemente identificare bun	Suprafață	Observatii
Imobil situat în str.Griviței nr.61	Teren=239mp Construită totală=182mp format din ConstruităC1=133mp cu suprafață construită desfășurată=279mp Construită C2-38mp ConstruităC3=11mp	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L.nr.109/2005, pagina nr.27 Solicitare R.A.E.D.P.P. nr.1868/13.02.2018 înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.23056/13.02.2018

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 14 LA H.C.L. NR._____

Elemente identificare bun	Suprafață	Observatii
Imobil situat în str.Traian nr.17	Teren=336mp ConstruităC1=253mp cu suprafață construită desfășurată=769mp	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L.nr.109/2005, pagina nr.12 Solicitare R.A.E.D.P.P. nr.1866/13.02.2018 înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.23047/13.02.2018

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,

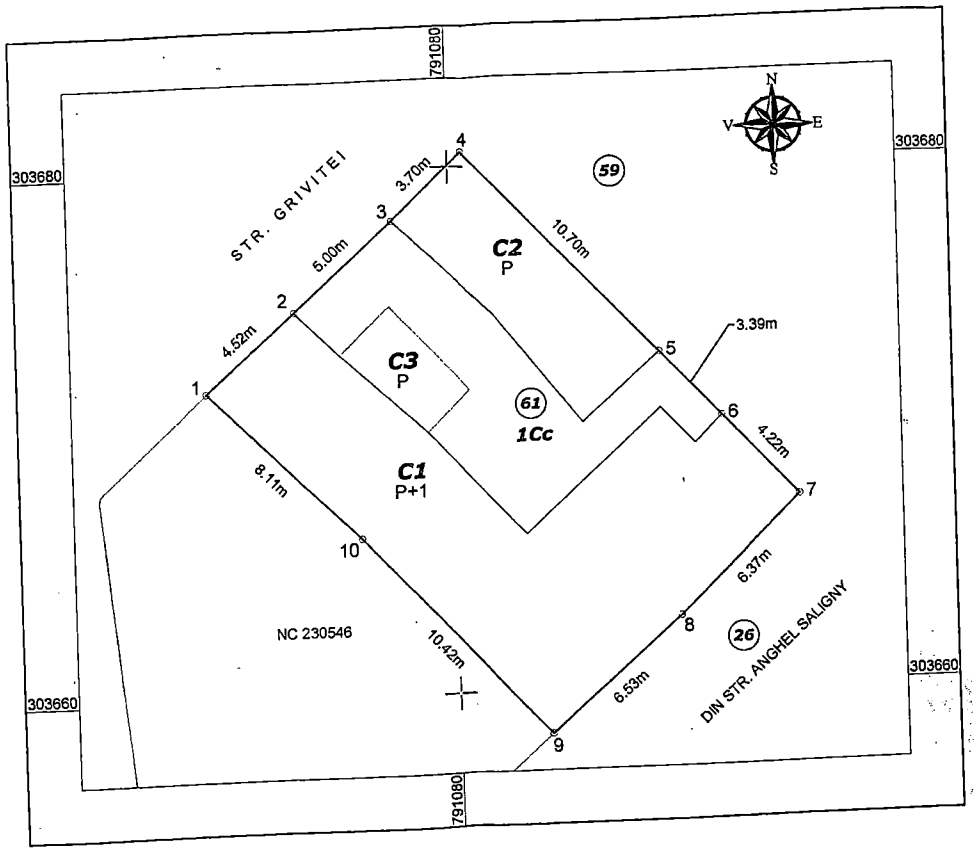
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

18

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	239	STR. GRIVITEI NR.61, MUN. CONSTANTA, JUD. CONSTANTA

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	CONSTANTA



Parcela (1Cc)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	303671.720	791070.690	4.523
2	303674.684	791074.107	5.002
3	303678.016	791077.837	3.700
4	303680.551	791080.532	10.697
5	303672.724	791087.823	3.388
6	303670.230	791090.115	4.221
7	303667.121	791092.971	6.367
8	303662.667	791088.421	6.531
9	303658.350	791083.520	10.423
10	303666.000	791076.440	8.111

S(1Cc)=239.35mp P=62.963m

Parcela (C1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
2	303674.684	791074.107	2.370
21	303672.996	791075.771	4.450
24	303669.965	791079.029	5.469
25	303665.933	791082.723	6.900
28	303670.584	791087.820	1.875
29	303669.203	791089.089	1.451
6	303670.230	791090.115	4.221
7	303667.121	791092.971	6.367
8	303662.667	791088.421	6.531
9	303658.350	791083.520	10.423
10	303666.000	791076.440	8.111
1	303671.720	791070.690	4.523

S(C1)=133.20mp P=62.692m

Parcela (C2)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
3	303678.016	791077.837	5.210
26	303674.406	791081.594	5.424
27	303670.124	791084.923	3.895
5	303672.724	791087.823	10.697
4	303680.551	791080.532	3.700

S(C2)=38.41mp P=28.926m

Parcela (C3)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
21	303672.996	791075.771	2.607
22	303674.795	791077.658	4.421
23	303671.545	791080.656	2.267
24	303669.965	791079.029	4.450

S(C3)=13.74mp P=13.744m

PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
SERVICIUL CADASTRU

AVIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 2306/2
19.03.2018 Semnătura

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
1	Cc	239	Teren intravilan imprejmuit
Total		239	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiuni
C1	CL	133	LOCUINTA (P+1), S.constr.desf.= 279 mp
C2	CA	38	ANEXA (P), S.constr.desf.= 38 mp
C3	CA	11	ANEXA (P), S.constr.desf.= 11 mp
Total		182	

Suprafata totala masurata a imobilului = 239 mp

Suprafata din act = ... mp

Executant ..STAN LIVIU.....

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

CERTIFICAT
Seria: RO-ISZ-F Nr.: 0037/2010

STAN

Semnatura si stampila

Data.....FEBRUARIE 2018.....

Inspector

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

Semnatura si parafa

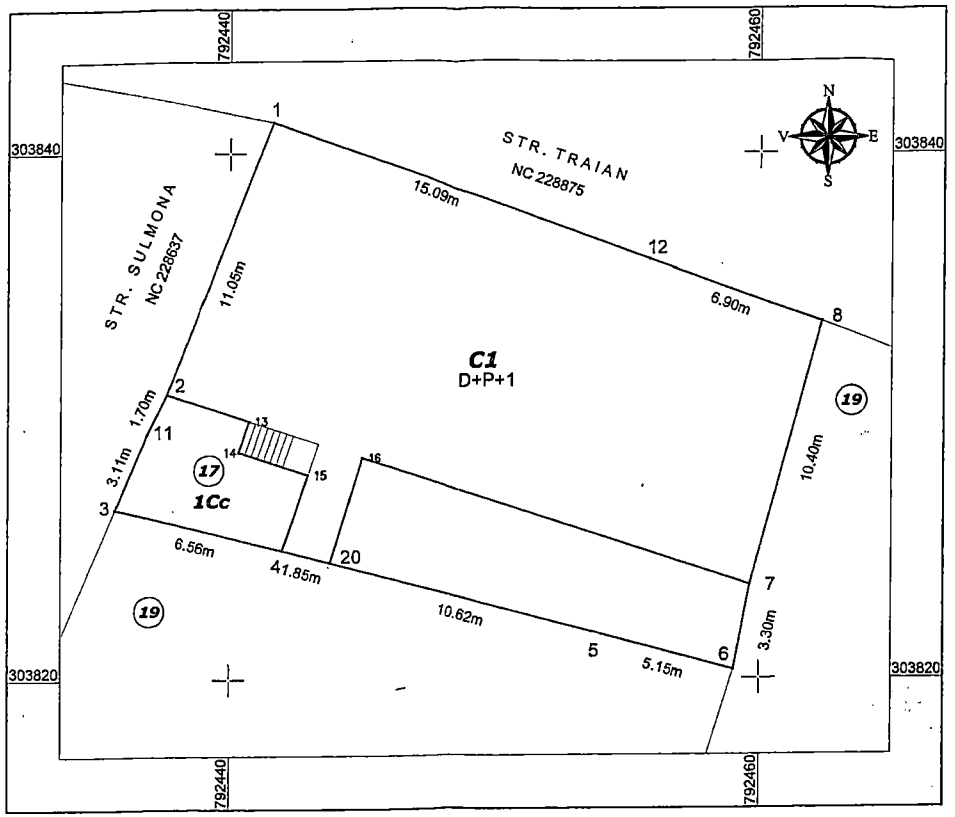
Data.....

Stampila BCPI

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	336	**STR. TRAIAN NR.17, MUN. CONSTANTA, JUD. CONSTANTA**

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	CONSTANTA



Parcela (1Cc)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	303841.182	792441.663	11.052
2	303830.898	792437.615	1.701
11	303829.371	792436.866	3.108
3	303826.504	792435.665	6.557
4	303824.908	792442.025	12.468
5	303821.691	792454.071	5.155
6	303820.331	792459.043	3.297
7	303823.570	792459.655	10.399
8	303833.624	792462.312	6.898
12	303835.967	792455.824	15.091
S(1Cc)=335.97mp P=75.726m			

Parcela (C1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	303841.182	792441.663	11.052
2	303830.898	792437.615	3.325
13	303829.849	792440.770	1.240
14	303828.672	792440.379	2.750
15	303827.795	792442.985	3.042
4	303824.908	792442.025	1.850
20	303824.431	792443.813	4.183
16	303828.435	792445.022	15.420
7	303823.570	792459.655	10.399
8	303833.624	792462.312	6.898
12	303835.967	792455.824	15.091
S(C1)=252.68mp P=75.250m			

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
SERVICIUL CADASTRU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 23027
Data 19.03.2018 Semnătura

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
1	**Cc**	**336**	**Teren intravilan imprejmuit**
Total		**336**	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiuni
C1	**CL**	**253**	**LOCUINTA (D+P+1) - S.constr.desf.=769mp**
Total		**253**	

Suprafata totala masurata a imobilului = 336 mp
Suprafata din act = ... mp

Executant ..... **STAN LIVIU**
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren
Semnatura si stampila
Data..... **FEBRUARIE 2018**

Inspector
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral
Semnatura si parafa
Data.....
Stampila BCPI

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 15 LA H.C.L. NR._____

Elemente identificare bun	Suprafață	Observatii
Imobil situat în str.Mercur nr.6	Teren=203mp ConstruităC1=100mp cu suprafață construită desfășurată=191mp	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L.nr.109/2005, pagina nr.18 Parte din suprafața desfășurată constituie proprietate particulară Solicitare R.A.E.D.P.P. nr.1867/13.02.2018 înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.23050/13.02.2018

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 16 LA H.C.L. NR._____

Elemente identificare bun	Suprafață	Observatii
Imobil situat în str.Ferdinand nr.68bis	Teren=579mp ConstruităC1=211mp cu suprafață construită desfășurată=687mp ConstruităC2=14mp	Legea nr. 213 / 1998 H.C.L.nr.109/2005, pagina nr.18 Solicitare R.A.E.D.P.P. nr.1862/13.02.2018 înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.23028/13.02.2018

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,

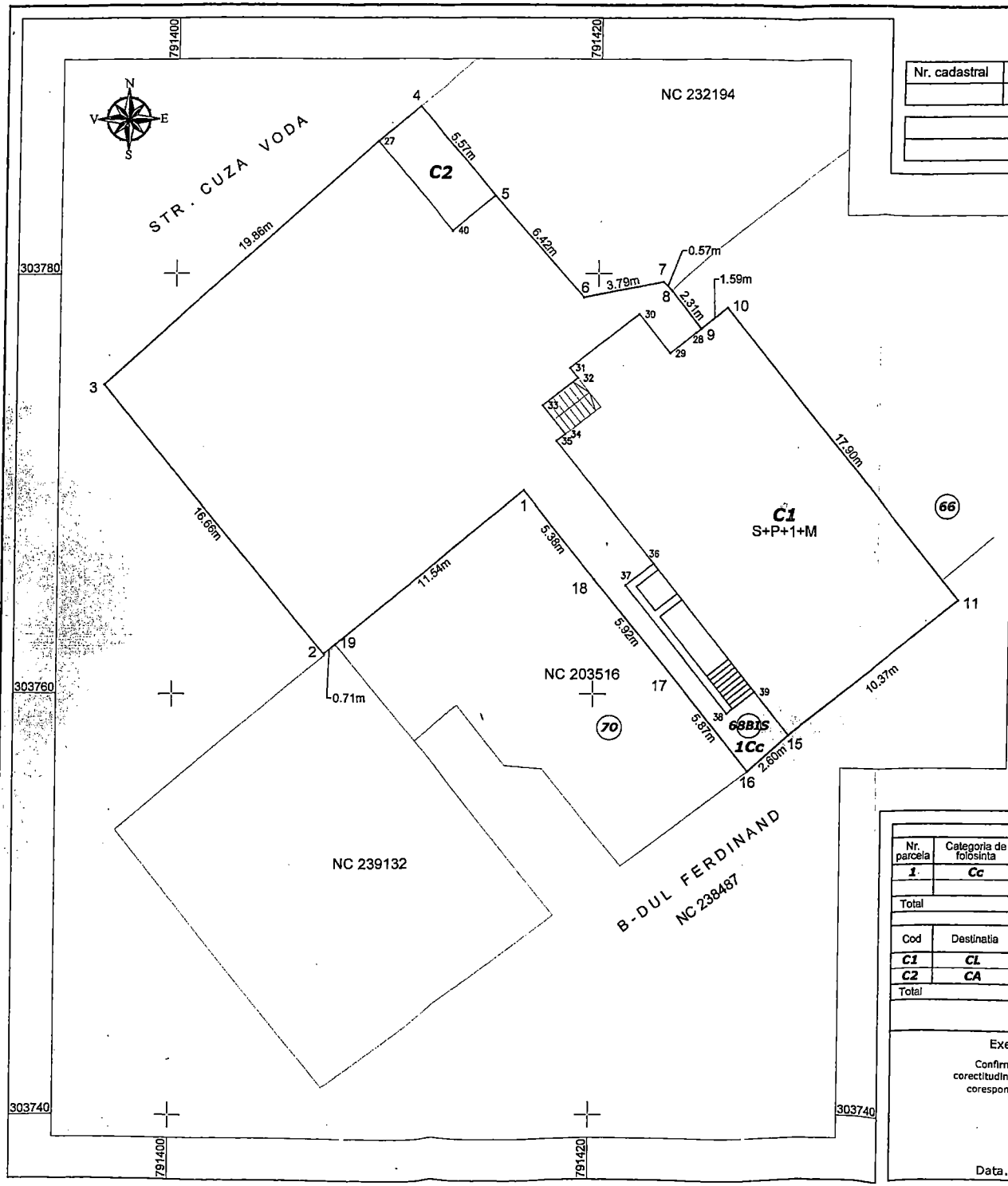
ANEXA NR.1.35

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	579	B-DUL FERDINAND NR.68BIS, MUN. CONSTANTA, JUD. CONSTANTA

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	CONSTANTA



Parcela (1Cc)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	303769.690	791416.630	11.543
19	303762.340	791407.730	0.707
2	303761.890	791407.185	16.656
3	303774.765	791396.617	17.272
27	303786.266	791409.503	2.600
4	303787.948	791411.486	5.569
5	303783.686	791415.071	6.422
6	303778.873	791419.322	3.788
7	303779.633	791423.033	0.572
8	303779.229	791423.438	2.306
9	303777.425	791424.875	1.587
10	303778.414	791426.116	17.903
11	303764.511	791437.395	10.370
15	303758.020	791429.308	2.598
16	303756.290	791427.370	5.869
17	303760.870	791423.700	5.924
18	303765.480	791419.980	5.380

S(1Cc)=578.88mp P=117.066m

Parcela (C1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
11	303764.511	791437.395	17.903
10	303778.414	791426.116	1.587
9	303777.425	791424.875	0.313
28	303777.230	791424.630	1.580
29	303776.246	791423.394	2.359
30	303778.091	791421.924	4.100
31	303775.536	791418.718	0.610
32	303775.059	791419.098	2.101
33	303773.750	791417.455	1.750
34	303772.381	791418.546	0.529
35	303772.051	791418.132	7.430
36	303766.239	791422.761	1.680
37	303765.193	791421.447	7.860
38	303759.045	791426.344	1.680
39	303760.091	791427.658	2.648
15	303758.020	791429.308	10.370

S(C1)=210.95mp P=64.499m

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
SERVICIUL CADASTRU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 23929
Data 23.02.2018
Semnătura

Parcela (C2)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
27	303786.266	791409.503	5.558
40	303782.012	791413.081	2.600
5	303783.686	791415.071	5.569
4	303787.948	791411.486	2.600

S(C2)=14.47mp P=16.328m

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
1	Cc	579	Teren imprejmuit
Total		579	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiuni
C1	CL	211	LOCUINTA (S+P+1+M) - S.constr.desf.=687mp - stare avansata de degradare
C2	CA	14	GARAJ - S.constr.desf.=14mp
Total		225	

Suprafata totala masurata a imobilului = 579 mp

Suprafata din act = ... mp

Executant: STAN LIVIU

CERTIFICAT

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

Seria: RO-GZ-F Nr.: 003/2010

STAN

Semnatura si stampila

Data: FEBRUARIE 2018

Inspector

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

Semnatura si parafa

Data.....

Stampila BCPI

ANEXA NR.1.35

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

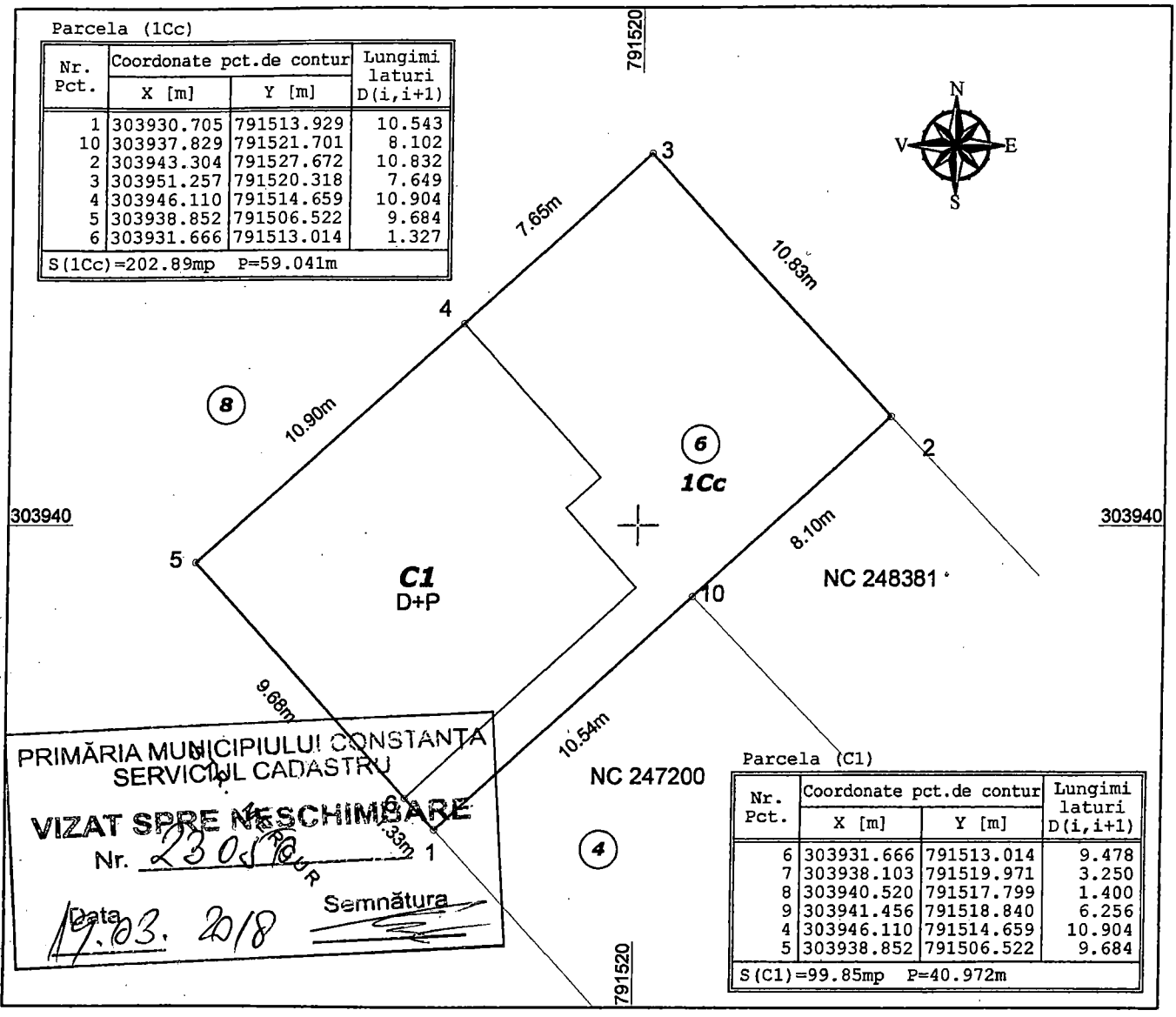
Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	203	***STR. MERCUR NR.6, MUN. CONSTANTA, JUD. CONSTANTA***

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	CONSTANTA

Parcela (1Cc)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	303930.705	791513.929	10.543
10	303937.829	791521.701	8.102
2	303943.304	791527.672	10.832
3	303951.257	791520.318	7.649
4	303946.110	791514.659	10.904
5	303938.852	791506.522	9.684
6	303931.666	791513.014	1.327
S(1Cc)=202.89mp P=59.041m			



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
SERVICIUL CADASTRU
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 23057/QUR
Data 14.03.2018
Semnătura

Parcela (C1)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
6	303931.666	791513.014	9.478
7	303938.103	791519.971	3.250
8	303940.520	791517.799	1.400
9	303941.456	791518.840	6.256
4	303946.110	791514.659	10.904
5	303938.852	791506.522	9.684
S(C1)=99.85mp P=40.972m			

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
1	***Cc***	***203***	***Teren intravilan imprejmuit***
Total		***203***	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiuni
C1	***CL***	***100***	***LOCUINTA (D+P), S.constr.desf.= 191 mp***
Total		***100***	

Suprafata totala masurata a imobilului = 203 mp
Suprafata din act = ... mp

Executant ***STAN LIVIU***

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

Semnatura si stampila

Data ***FEBRUARIE 2018***

Inspector

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

Semnatura si parafa

Data.....

Stampila BCPI

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL CONSTANTA

ANEXA NR.17 LA H.C.L.M. NR._____

NR. CRT	H.C.L.		TEREN	SUPRAF. mp	VALOARE JUSTĂ lei	NR. RAPORT DE EVALUARE
	NR / DATA	ANEXA				
1.	16/2018	12	Str.Traian nr.9	100.34	229.574,09	60258/11.04.2018

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,

Catre Primaria Municipiului Constanta

PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA Nr. 60258 Anul 2018 Luna 04 Ziua 11

Nr. .....din .....

Domnule Primar

Subsemnata Miras Ana-Maria , in calitate de coproprietar al imobilului situat in Constanta str. Traian nr. 9 , prin prezenta **solicit** eliberarea **a doua copii** conform cu originalul a **H.C.L.M nr. 16/30.01.2018, anexa 12** privind completarea si actualizarea bunurilor care apartin domeniului privat al Municipiului Constanta si **Certificat fiscal in original** al imobilluilui situat in Constanta str. Traian nr. 9 **pentru suprafata indiviza de 100.34 mp.**(Propr. Mun. Constanta), avand in vedere Acordul de intabulare Nr. R 150762/04.04.2018/Primaria Municipiului Constanta

Multumesc,

TEMA LUCRARII : RAPORT DE EVALUARE

OBIECTIV : TEREN INTRAVILAN

Localizare : str.Traian nr.9, Municipiul Constanta

Suprafata teren : 100,34 mp

Data de Referinta : 05.04.2018

CUPRINS

Certificare.
I. Termeni de referinta ai evaluarii
II. Sinteza evaluarii.
III. Prezentarea datelor.
1.Identificarea proprietatii.
2.Situatia juridica.
3.Amplasamentul in zona.
4.Activitatea desfasurata.
5.Descriere amplasament.
6.Descriere constructii/ amenajari
7.Analiza pietei.
IV. Cea mai buna utilizare a proprietatii imobiliare.
V.Evaluarea proprietatii imobiliare.
1.Abordarea prin Comparatii de Piata.
VI. Rezultatele evaluarii. Opinia evaluatorului.
VII. Anexe.

CERTIFICAREA EVALUATORULUI.

- Evaluatorul nu are nici un fel de participatie sau interese legate de obiectul evaluarii; concluziile raportului reprezinta convingerea personala a evaluatorului si reflecta opinia evaluatorului asupra proprietatii imobiliare analizate, conform abordarilor si metodelor aplicate.

- Concluziile raportului sunt in concordanta cu legislatia in vigoare. Raportul de evaluare a fost intocmit in conformitate cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor ANEVAR 2018, respectiv cu Standardele Generale **SEV 100, SEV 101, SEV 102, SEV 103 si SEV 104**, Standardele pentru active **SEV 230** si **GEV 630**.

- Analizele, opiniile si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analiza nepartinitoare;

- Am efectuat personal inspectia proprietatii imobiliare ce face obiectul raportului;

- Utilizarea raportului de evaluare intocmit poate fi insotita de verificarea lui in conformitate cu Standardul de verificare de rapoarte de evaluare.

Evaluator Proprietati Imobiliare,
Alin Dima
membru titular ANEVAR

I. Termenii de referinta ai evaluarii.

1.Identificarea si competenta evaluatorului.

a.Raportul de evaluare a fost intocmit de evaluator Dima Alin Horatiu, membru titular ANEVAR, specializarea EPI, posesor al legitimatiei 12079.
b.In baza pregatirii detinute, evaluatorul a realizat o evaluare obiectiva si impartiala.
c.Evaluatorul nu are nici un fel de participatie sau interese legate de obiectul evaluarii; concluziile raportului reprezinta convingerea personala a evaluatorului si reflecta opinia evaluatorului asupra proprietatii imobiliare analizate, conform abordarilor si metodelor aplicate. Evaluatorul nu are nicio legatura sau implicare cu subiectul evaluarii sau cu clientul lucrarii.
d.Avand in vedere obiectul raportului, evaluatorul este competent sa efectueze evaluarea. In intocmirea raportului, nu am avut asistenta substantiala din partea altor evaluatori sau altor specialisti.

2.Identificarea clientului/ utilizatori desemnati.

Raportul de evaluare a fost intocmit la comanda proprietarului, respectiv doamna Miras Ana Maria, in baza comenzii formulate de catre aceasta, in calitate de **Client** al lucrarii. Benefciarul final al lucrarii este Municipiul Constanta.

Evaluatorul a utilizat pentru realizarea raportului date si informatii furnizate de reprezentantii Clientului. Raportul de evaluare este destinat exclusiv Clientului mai sus mentionat si are caracter confidential. Evaluatorul isi suma raspunderea raportului strict fata de acesta, in calitate de beneficiar al serviciilor profesionale prestate.

Nicio alta persoana, in afara Clientului, nu este autorizata sa foloseasca raportul de evaluare, parti sau informatii cuprinse in raportul de evaluare.

3.Scopul evaluarii.

Scopul raportului este de a furniza beneficiarului final, Municipiul Constanta, **valoarea estimata de piata** a proprietatii imobiliare analizate in scopul inregistrarii contabile. Raportul de evaluare nu poate fi utilizat in afara scopului susmentionat.

4.Identificarea bunului supus evaluarii.

Bunul supus evaluarii il reprezinta *"teren"* situat in Municipiul Constanta, Str.Traian nr.9. Obiectul evaluarii il constituie exclusiv dreptul de proprieate asupra imobilului.
Imobilul evaluat este identificat in baza planului de situatie intocmit de Geocad Limits, anexat prezentuluu raport.

5.Tipul valorii.

Tipul de valoare care a fost estimata in raportul de evaluare este valoare de piata, asa cum este ea definita in Standardele de evaluare a bunurilor 2018.

Valoarea estimata prin prezentul raport se bazeaza pe definitia valorii de piata. Valoarea de piata nu depinde de tranzactiile reale ce au loc la data evaluarii, ci mai degraba este o estimare a pretului ce poate fi obtinut intr-o tranzactie efectuata, la data evaluarii, in conditiile definitiei valorii de piata.

Valoarea de piata, asa cum este ea definita de Standardele ANEVAR 2018, in conformitate cu IVS, este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Definitia de mai sus arata conditiile pe care o tranzactie trebuie sa le indeplineasca simultan pentru ca pretul rezultat in urma acestia sa reflecte o valoare de piata.

6.Data evaluarii.

Data inspectiei bunului : 04.04.2018
Data de referinta a raportului : 05,04,2018
Data intocmirii raportului : 05,04,2018
Rata de schimb valutar la data de referinta: 1 € : 4,6598 RON

7.Documentarea necesara efectuarii evaluarii.

In vederea realizarii evaluarii, am efectuat personal inspectia bunului subiect, in data 04.04.2018. Inspectia bunului a fost realizata impreuna cu reprezentatntul Beneficiarul.

Cu aceasta ocazie am vizualizat bunul subiect si am preluat din teren o serie de informatii cu privire la : amplasament, localizare, stare fizica, elemente descriptive, etc.

Beneficiarul mi-a pus la dispozitie urmatoarele :

- Plan se situatie
- Acord de intabulare nr.150762/04.04.2018 emis de primaria Municipiului Constanta
- Informatii tehnice si juridice preluate de la Beneficiar.

In elaborarea raportului am utilizat si lucrari/ publicatii de specialitate :

■Colectia "Evaluarea rapida a Constructiilor", editura MATRIX ROM, 1995
■Indreptar Tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte, Editura MATRIX ROM, Bucuresti, decembrie 2016.
■Buletinele de expertiza tehnica editate de Corpul Expertilor Tehnici,
■Documente de publicitate imobiliara
■Oferte de vinzare publicate de agentii imobiliare din Constanta.

8.Ipoteze si ipoteze speciale.

Prezentul raport de evaluare a fost elaborat in urmatoarele ipoteze :

- Informatiile legate de situatia juridica, sarcinile legale, autorizarile, aspectele tehnice si economice ale proprietatii imobiliare au fost preluate de la Beneficiarul lucrarii 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.

- Situatia actuala a proprietatii 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 partiale si/sau subiective, evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate pentru acestea, iar valoarea estimata poate fi influentata.

- 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 subiectiva a evaluatorului referitor la cel mai probabil pret obtenabil dintr-o tranzactie obiectiva. Aceasta reprezinta o estimare a valorii de piata bazata pe definitia valorii de piata, si nu trebuie confundata cu diverse valori vehiculate in mass-media, de catre agentii imobiliare si diverse alte surse.

- 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.

- Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

- Valoarea estimata in acest raport se bazeaza pe definitia valorii de piata, asa cum este ea prezentata in SIE.

Prin valoare se intelege acea calitate conventionala a unui obiect care este atribuita in urma unor calcule sau a unei expertize. Valoarea nu este un fapt, ci numai o opinie. Valoarea este o marime estimata in urma unui proces complex pe care evaluatorul a selectat-o din setul de valori obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare adecvate, cu respectarea standardelor specifice.

II. SINTEZA RAPORTULUI

Prezentul raport de evaluare se refera la proprietatea imobiliara **"Teren"** situata in Municipiul Constanta, zona Piata Ovidiu, str.Traian nr.9. Proprietatea este compusa din teren in suprafata de 100,34 mp, apartinind Municipiului Constanta. Obiectul raportului de evaluare il constituie suprafata indiviza de teren de 100,34 mp.

Scopul raportului este de a furniza beneficiarului final Municipiul Constanta, **valoarea estimata de piata** a proprietatii imobiliare analizate in scopul inregistrarii contabile. Clientul raportului este numita Miras Ana Maria. Beneficiarul final al lucrarii este Primaria Municipiului Constanta.

Evaluarea a fost realizata in concordanta cu definitia valorii de piata, stabilita potrivit Standardelor de Evaluare ANEVAR (editia 2018). Raportul de evaluare a fost intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR 2018.

Raportul de evaluare a fost intocmit in conformitate cu prevederile Standardelor de evaluare a bunurilor ANEVAR 2018, respectiv cu Standardele Generale **SEV 100, SEV 101**, **SEV 102, SEV 103 si SEV 104**, Standardele pentru active **SEV 230** si **GEV 630**.

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

Tip abordare	Metoda de evaluare
Abordare prin Comparatii	Metoda Comparatiilor relative

In urma reconcilierii valorilor obtinute prin aplicarea metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului cu privire la valoarea de piata estimata a proprietatii imobiliare "Teren" la data de referinta 05,04,2018, exclusiv in conditiile prezentate in raport, este:

Valoare/1 mp (€)	**491**
Valoare totala (€)	**49.266,94**
Valoare totala (RON)	**229.574,09**

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DIMA
AUN HORATIU
Legitimația Nr. 12079
Valabil 2018
Specializarea: EI, EBM
ANEVAR

Note :
- Data de referinta a raportului : 05,04,2018
- Rata de schimb valutar la data de referinta: 1 € = 4,6598 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).

III. Prezentarea datelor.

III. 1 Identificarea proprietatii

Proprietatea evaluata reprezinta **"Teren"** in suprafata de 100,34 mp, situata in Municipiul Constanta, zona Piata Ovidiu, str.Traian nr.9 (identificata conform planului de situatie). La data de referinta a evaluarii terenul era afectat de constructii (spatiu locuire), in prezent in stare de ruina.

III. 2 Situatia juridica

Suprafata de teren care face obiectul prezentului raport este proprietatea Municipiului Constanta.

III. 3 Amplasare in zona

Municipiul Constanta este municipiul resedinta al Judetului Constanta, situat pe primul 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: 440 11`- latitudine nordica, 280 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 insorire 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 310.471 persoane, majoritara fiind de nationalitate romana alaturi de care se intilnesc si alte minoritatii.

Constanţa este un centru industrial, comercial şi turistic de importanţă naţională. În prima jumătate a anului 2008 în Constanţa şi localităţile vecine au fost înfiinţate 3.144 de firme noi, plasând judeţul pe poziţia a treia la nivel naţional. Aici se află cel mai mare port al României şi cel de-al patrulea al Europei, în cadrul căruia funcţionează şantierul naval, unul dintre cele mai mari după numărul vaselor construite şi reparate.

Turismul este o ramură de activitate economică importantă. Deşi Constanţa a fost deja promovată ca fiind o staţiune balneară de către regele Carol I, dezvoltarea industriei navale a avut drept efect micşorarea plajelor. Totuşi, datorită plasării în apropierea localităţilor turistice, mulţi oameni descoperă şi vizitează monumentele din oraş. De asemenea, Constanţa este un centru al comerţului şi educaţiei, acestea fiind de altfel aspecte importante ale economiei locale.

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

III. 4 Activitatea desfasurata

La data de referinta a raportului, terenul are destinatia de spatiu locuinta.

III. 5 Descrierea amplasamentului

Suprafata totala a terenului este de 100,34 metri patrati.

Amplasament	Ultracentral, zona Piata Ovidiu.
Poziţionare faţă de utilităţi	
- instalatii sanitare	La gard
- gaze	La gard
- termoficare	-
- electricitate	La gard
- telefon	La gard
Tipul drumului la care are acces terenul	Accesul este asigurat din bdul. Tomis si str.Mircea cel Batran.
Tip de folosinta	Destinatie estimata : spatiu locuire.
Aspectul urbanistic al vecinătăţilor	Dezvoltat.
Poluare*	Nu au fost facute investigatii pentru a stabili daca exista vreo contaminare.
Natura terenului	Loess galben si pamint negru.
Gradul de seismicitate al zonei	Zona incadrata cu grad seismic 7
Starea terenului	Afectat partial de constructii.
Sarcini juridice	La data evaluarii nu am fost instiintati de existenta vreunei sarcini asupra terenului. Prin urmare acesta a fost considerat liber de orice sarcini.
Perspectiva socială/urbanistică	Zona este amenajata pentru spatii de locuit/comerciale.

*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.

III. 6 Descrierea constructiilor si amenajarilor.

- *Constructii* : spatiu locuinta (stare de ruina)
- *Amenajari* : -

III. 7 Analiza pietei

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 atit 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, Mamia –Sat, Navodari.

La acea data erau ofertate 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, atit 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 constructi, cladiri cu destinatii locuire/ spatii comerciale sau prestari de servicii), consecinta fireasca a acestui dezechilibru fiind scaderea cotatiilor 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 pozitiilor ofertantilor pe piata, care insa nu se reflecta si in planul scaderii preturlor 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 vinzarea 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).

In general solutia adoptata de firmele private este sa isi desfasoare activitatea in foste apartamente cumparate sau inchiriate si amenjate ca spatii de birouri sau sa isi construiasca propriul spatiu. Alegerea insa ca sediu a unui centru de afaceri poate contribui la cresterea eficientei muncii, in ciuda costurilor si cheltuielilor mult mai ridicate.

▪ In domeniul spatiilor industriale se poate vorbi de divizare in doua categorii- spatii construite inainte de 1989 si construite dupa 1990. Spatiile care au apartinut statului au fost prost construite iar lipsa de investitii in tehnologie moderna poate duce la pierderi si ineficienta dupa achizitionarea lor. Spatiile construite dupa 1990 sunt mai cautate dar oferta acestora este inca mica. Spatiile de depozitare sau industriale improvizate sunt inca o solutie frecvent adoptata.

7.2 Oferta competitiva

In prezent piata imobiliara din zona Piata Ovidiu are un caracter predominant pentru dezvoltari spatii comerciale/prestari servicii, care valorifica potentialul comercial al zonei.

Terenurile care se tranzactioneaza/oferteaza in zona sunt relativ putine si sunt forte bine cotate pe piata imobiliara.

La data elaborarii raportului, pe piata imobiliara existau oferte de vanzare terenuri in zona analizata. Dupa numarul ofertelor, apreciem ca oferta este mediu dezvoltata, iar durata expunerii pe piata pentru vanzare este de la medie spre mare.

7.3 Cererea probabila

Zona analizata este o zona de referinta pentru Municipiul Constanta si a fost in perioada 2007-2008 solicitata de catre investitori, in special pentru edificarea de **spatii de locuit** /comerciale.

Este o zona de interes investitional major care se intemeiaza pe vadul comercial recunoscut de piata, dezvoltat in concordanta cu capacitatea turistica a zonei.

In prezent apreciem ca cererea este de dimensiuni mai mici, mai putin activa si fara un suport financiar cert, in conditiile restrictionarii accesului la creditul ipotecar.

7.4 Echilibrul pietei

Echilibrul pietei este determinat de raportul dintre cerere si oferta.

In situatia proprietatii evaluate, se considera o **cerere ridicata** fata de terenul analizat, datorita/ din cauza urmatorilor factori :

- ▶zona ultracentrala in Municipiul Constanta
- ▶interes major pentru zona
- ▶climat marin intens coroziv /restrictii asupra regimului de construire
- ▶cerere de mici dimensiuni, fara suport financiar real si cert.

Apreciem ca piata terenurilor din zona analizata este dominata de Cerere, mai scazuta in raport cu Oferta. In aceste conditii, piata imobiliara zonala este dezechilibrata, in favoarea Cererii.

IV. Cea mai buna utilizare a proprietatii imobiliare

Cea mai buna utilizare reprezinta utilizarea rezonabila, probabila si permisa legal a unui teren sau a unei proprietati construite, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, realizabila financiar si maxim productiva.

In scopul stabilirii celei mai bune utilizari se considera terenul ca fiind liber. In situatia in care amplasamentul nu este liber, el este analizat ca si cum ar fi. Analiza presupune determinarea necesitatii, continuarii sau eliminarii utilizarii curente.

Cea mai buna utilizare este, in general, conforma sau similara cu utilizarile inconjuratoare. Din punct de vedere al amenajarilor urbanistice, zona este dominata de spatii pentru comerciale si de locuit.

In consecinta evaluatorul considera ca cea mai buna utilizare pentru terenul supus evaluarii este cea de spatiu comercial/prestari servicii sau locuire.

Consideram ca ambele destinatii sunt :

-fizic posibil

-fezabil financiar

-legal admise

-maxim eficiente

V. 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, prin sase metode sau tehnici de evaluare.

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 cel sase metode de evaluare a terenului sunt in esenta derivari ale celor trei abordari traditioale ale valorii oricarui tip de proprietate, respective 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 conjuctura 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 vinzarilor, 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.

V.1. 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 analize 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.

Sursele primare de informatii sunt :

•inregistrari ale administratiei locale

•inregistrari asupra impozitelor pe vanzari

•informatii publice disponibile prin raportarea electronica, cotatii multiple si subscriptii

•periodice cu proprietati imobiliare

•interviuri cu partile participante la tranzactii, cu salariatii lor, avocati, agenti imobiliari etc.

Limitele geografice intre care evaluatorul analizeaza informatiile despre vanzari, depind de natura si de tipul proprietatii imobiliare in cauza si de disponibilitatea informatiilor.

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.

V.2. METODA REZIDUALA.

Aceasta tehnica este bazata pe principiul echilibrului si conceptului de contributie care se refera la echilibrul dintre factorii de productie (teren, forta de munca, management, capital). Metoda este inscrisa in abordarea prin venit, fiind utilizata cind fluxul de venit este dependent atit de constructii si amenajari, cit si de teren.

Metoda se utilizeaza cand:

- valoarea cladirilor este cunoscuta sau poate fi estimata cu o precizie buna
- venitul anual net operational generat de proprietate este cunoscut sau poate fi estimat
- se pot extrage de pe piata ratele de capitalizare separat pentru cladiri si pentru teren

Evaluatorul determina care constructie actuala sau ipotetica reprezinta cea mai buna utilizare a amplasamentului. Se estimeaza venitul net anual operational generat de proprietate, din chiriile de pe piata si cheltuielile de exploatare la data evaluarii.

Pentru estimarea valorii de piata se foloseste urmatoarea relatie:

$$V.I. = \sum_{i=1}^{n} \frac{C F_i}{(1 + a)^i} + \frac{V R}{(1 + a)^n}$$

in care :

CF_i = fluxul de numerar al anului I

a = rata de actualizare

VR = valoarea terminala (reziduala)

Evaluatorul calculeaza ce parte din venituri se poate atribui cladirii si va scadea aceasta valoare din venitul net din exploatare.ceea ce ramane este venitul rezidual atribuibil terenului, care capitalizat cu o rata de capitalizare rezultata de pe piata, va conduce la valoarea estimata a terenului.

Cu date suficiente de piata pentru estimarea valorii cladirii, venitului net anticipat din exploatarea proprietatii si ratele de capitalizare pentru teren si constructie, valoarea terenului poate fi calculata si estimata.

V.3. METODA EXTRACTIEI.

Consta in determinarea valorii terenului liber ca o marime reziduala, dupa ce din pretul curent de vanzare al intregii proprietati imobiliare (teren plus amenajari si constructii) s-a scazut costul de inlocuire net al constructiilor si amenajarilor.

Aceasta metoda este adecvata cind :

-nu exista terenuri libere, vandute sau oferite la vanzare, in aria de piata a terenului analizat

-valoarea constructiilor este mica

-daca se poate determina cu acuratete costul de inlocuire net al constructiilor.

Este metoda care se aplica cu precadere unui teren care poseda asa-numitul potential de dezvoltare, adica exista posibilitatea practica (fizica si permisa legal) ca acel teren sa fie amenajat si apoi, pe el sa fie construite cladiri cu diferite destinatii.

V.4. METODA CAPITALIZARII RENTEI.

Metoda se aplica in cazul in care venitul se obtine din cedarea dreptului de folosinta a terenului, independent de amenajarile de pe acesta (daca exista), in schimbul unei rente sau chirii, dci este un venit independent de veniturile generabile de constructiile si amenajarile de pe teren.

Aceasta metoda se aplica cu precadere pentru evaluarea terenurilor cu destinatie Agricola, dar si pentru evaluarea terenurilor inchiriate.

Pentru aplicarea acestei metode trebuie sa se analizeze clauzele contractului de inchiriere /arendare/ concesiune/ referitoare la escaladarea chiriei/rentei, reinnoirea contractului, precum si valoarea terminal si selectarea unei rate de capitalizare de piata adecvate.

Desi formula de capitalizare este foarte simpla, esenta metodei capitalizarii rentei funciare (denumire generica pentru orice forma de venit generabil de teren) presupune aplicarea rationamentului profesional al evaluatorului pentru fundamentarea cu credibilitate a celor doi indicatori din formula de calcul (respective renta anuala generabila numai de teren si rata de capitalizare adecvata formei de venit).

V.5 Evaluare teren prin metoda comparatiilor relative.

In baza de date a evaluatorului au fost regasite cateva oferte de vanzare teren ale carui caracteristici sunt comparabile cu cele ale terenului analizat. Nu am avut la dispozitie informatii credibile si suficiente privind tranzactii cu terenuri similare, care sa permita aplicarea unor corectii cantitative.

Nr. crt	Elemente comparatie		Proprietatea 1	Proprietatea 2	Proprietatea 3	
		Subiect	Descriere	Descriere	Descriere	Nota
	Adresa	*Traian nr.9*	Piata Ovidiu	Str Sulmona	Cazino	
	Amplasament	*Piata Ovidiu*	vedere spre Mare			
	Suprafata (mp)	*100,34*	151	320	644	
	Data ofertei		aprilie 2018	aprilie 2018	aprilie 2018	
	Sursa informatie		Meridius Intermed	GPP	Terra Development	
	Telefon contact		0735839751	0241558811	0732680800	
0	Pret euro/mp		1.094	491	397	
	tip pret		oferta	oferta	oferta	
	corectie (%)		-3	-3	-3	A
	corectie (euro/mp)		-33	-15	-12	
	Pret corectat (euro/mp)		1061	476	385	
1	**Drepturi proprietate**	*deplin*	deplin	deplin	deplin	
	corectie		0	0	0	
2	**Conditii finantare**	numerar	numerar	numerar	numerar	
	corectie		0	0	0	
3	**Conditii vanzare**	*similare*	similare	similare	similare	
	corectie		0	0	0	
4	**Conditii de piata**	*data evaluarii*	recente	recente	recente	
	corectie		0	0	0	
5	**Localizare**		superioara	similara	inferioara	
	corectie		-	0	+	B
6	**Suprafata (mp)**	minimala	adecvata	adecvata	adecvata	
	corectie		0	0	0	
7	**Utilitati**		similar	similar	similar	
	corectie		0	0	0	
8	**Acces la proprietate**	asfalt	similar	similar	similar	
	corectie		0	0	0	
9	**Reglm.urbanistice**		similare	similare	similare	
	corectie		0	0	0	
10	**CMBU**	servicii	locuire, servicii	locuire, servicii	locuire, servicii	
		locuire	0	0	0	
	Corectii pozitive		0	0	1	
	Corectii negative		1	0	0	
	Numar corectii		1	0	1	
	Valoare corectata		1061,22	475,91	385,44	
	Valoare propusa (euro)		491			
	Valoare totala (euro)		49266,94			

Note de corectie :

■Nota A

Determinata de posibilitatea negocierii diferentiate a preturilor de oferta, in functie in principal de marimea cotatiei terenului respectiv.
Din practica operatorilor imobiliari rezulta ca marja de negociere a ofertelor de terenuri, pentru a fi transformate in tranzactii efective, este cuprinsa intre 3-15%.
Am aplicat o ajustare -3% din pretul de oferta in cazul comparabilelor A, B si C, care au un pret mai apropiat de intervalul mediu de tranzactionare.

■Nota B

Determinata de amplasamentul diferentiat al proprietatilor comparabile, astfel :

►proprietatea imobiliara A este situata in zona Piata Ovidiu, dar dispune de un amplasament intr-o zona care este apreciata ca fiind superior cotata pe piata imobiliara in raport de terenul subiect (vedere spre Mare). De aceea a fost aplicata o ajustare negativa.

►proprietatea imobiliara C este situata in zona Piata Ovidiu, dar dispune de un amplasament intr-o zona care este apreciata ca fiind inferior cotata pe piata imobiliara in raport de terenul subiect. De aceea a fost aplicata o ajustare pozitiva.

Aceasta corectie cuantifica practic diferenta pe piata imobiliara pentru 2 terenuri similare din punct de vedere al caracteristicelor fizico-economice, dar cu amplasamente diferentiate in cele 2 zone.

Rezultate sintetice ale aplicarii metodei de evaluare :

Nr. crt	Elemente comparatie		Proprietatea 1	Proprietatea 2	Proprietatea 3	
		Subiect	Descriere	Descriere	Descriere	Nota
	Adresa	*Traian nr.9*	Piata Ovidiu	Str Sulmona	Cazino	
	Amplasament	*Piata Ovidiu*	vedere spre Mare			
	Suprafata (mp)	*100,34*	151	320	644	
	Data ofertei		aprilie 2018	aprilie 2018	aprilie 2018	
	Sursa informatie		Meridius Intermed	GPP	Terra Development	
	Telefon contact		0735839751	0241558811	0732680800	
0	Pret euro/mp		1.094	491	397	
	tip pret		oferta	oferta	oferta	
	corectie (%)		-3	-3	-3	A
	corectie (euro/mp)		-33	-15	-12	
	Pret corectat (euro/mp)		1061	476	385	
	Corectii pozitive		0	0	1	
	Corectii negative		1	0	0	
Numar corectii			1	0	1	
Valoare corectata			1061,22	475,91	385,44	
Valoare propusa (euro)			491			
Valoare totala (euro)			49266,94			

In cazul ofertelor analizate, acestea au un termen de expunere pe piata mediu, fara sa isi gaseasca cumparatori intr-un interval relativ scurt de timp.

Prin aplicarea metodei de evaluare, rezulta ca valoarea terenului subiect se situeaza in intervalul de valori dat de comparabila A (limita superioara) si comparabila C (limita inferioara).
Avand in vedere, ca prin caracteristicele sale tehnice si economice, terenul subiect este situat intre aceste valori, *estimam* ca valoarea sa de piata este 491 euro/mp (valoare rotunjita).

Valoare teren = 491 €/mp.

VI. Rezultatele evaluarii.

Valorile estimate pentru terenul analizat, obtinute in urma aplicarii metodelor de evaluare, sunt urmatoarele (exprimate in €) :

Metode de evaluare	Valoare	Valoare/mp
Metoda comparatiei	49.267	491,00

Reconcilierea valorilor. Opinia evaluatorului

Reconcilierea reprezinta analiza rezultatelor alternative obtinute, pentru a ajunge la estimarea finala a valorii, avand in vedere urmatoarele principii:

- valoarea este o predictie
- valoarea este subiectiva
- evaluarea este comparare
- orientarea pe piata

Criteriile utilizate de evaluator pentru a ajunge la estimarea unei valori finale, fundamentate si semnificative au fost : adecvarea, precizia si cantitatea de informatii si identificarea si analiza urmatoarelor puncte tari/puncte slabe :

puncte tari :

- ►situarea ultracentrala in Municipiul Constanta
- ►accesibilitate
- ►dimensiuni favorabile

puncte slabe:

- ►suprafata minimala
- ►climat marin intens coroziv
- ►conjunctura nefavorabila a pietei imobiliare

Ca sinteza a **diagnosticului general**, a rezultat scaderea atractivitatii zonei analizate, in comparatie cu perioada de referinta 2007-2008, pe fondul manifestarii crizei financiare si imobiliare, coroborata cu restrictionarea accesului la creditele imobiliare.

Pe de alta parte, terenurile din zona au fost achizitionate in trecut pentru realizarea unor actiuni speculative sau edificarii de constructii cu diverse destinatii.
In urma restrictionarii accesului la creditele ipotecare, posibilitatile de realizare a acestor constructii au fost practic anulate, consecinta acestui fapt fiind scaderea interesului investitorilor pentru zona analizata.

La data efectuarii raportului de evaluare, in cazul proprietatii imobiliare analizate, conjuctura pietei imobiliare este defavorabila pentru proprietar, iar premisele pietei nu permit o prognozare a revitalizarii ei pe termen scurt.

Opinia evaluatorului.

In urma aplicarii metodologiei de evaluare, se remarca un interval strins de valori rezultate din aplicarea comparatiilor de piata, metodei reziduale si capitalizarii rentei.

►abordarea prin comparatii utilizeaza cotatii de oferte ale terenurilor sau preturi de tranzactionare. La data efectuarii raportului, piata imobiliara era o piata activa, cu numeroade oferte de vanzare terenuri similare. Cotatiile existente in mass-media sau la agentiile imobiliare sunt niveluri negociabile si inregistreaza un timp semnificativ de expunere pe piata, fara sa isi gaseasca cumparatori.

In opinia evaluatorului, valoarea de piata estimata a proprietatii imobiliare **"Teren"** situata in Municipiul Constanta, zona Piata Ovidiu, str.Traian nr.9. la data de referinta a raportului de 05,04,2018, este **229.574,09** RON (valoare fara TVA).

8. ANEXE

►Acte de proprietate/Plan de incadrare.Montaj Foto.
■Imagini proprietate.

▪Proprietatea A

Teren 151 mp. cu imobil S+P+2E+M - zona Peninsula

Constanta, zona Peninsula - Vezi hartă

Actualizat în 06.01.2018

165.000 EUR

Comision: 2%

Anunț publicat de:

ADMINISTRATOR MERIDIUS INTERMED

0735.839.751

Pentru o identificare ușoară comunică id-ul anunțului: X7HL03001, de pe imobiliare.ro

Numele tău *

Telefon

Email *

Aș dori să primesc mai multe informații despre proprietatea cu ID-ul X7HL03001 găsită pe imobiliare.ro

CERE DETALII

Prin utilizarea formularului de contact confirmi că ai citit și ești de acord cu termenii și condițiile de utilizare a site-ului imobiliare.ro.

Detalii

Teren 151 mp. cu imobil S+P+2E+M - zona Peninsula 165.000 EUR Deschidere 10 m - are expunere larga pe sud (17m), vedere la mare de la et 1, zona reabilitata de maxim interes comercial. Certificat Urbanism pentru reabilitare pe 650 mp.

Caracteristici

Suprafață teren:	151 mp	Tip teren:	construcții
Front stradal:	17 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu
		Suprafață construită:	151 mp

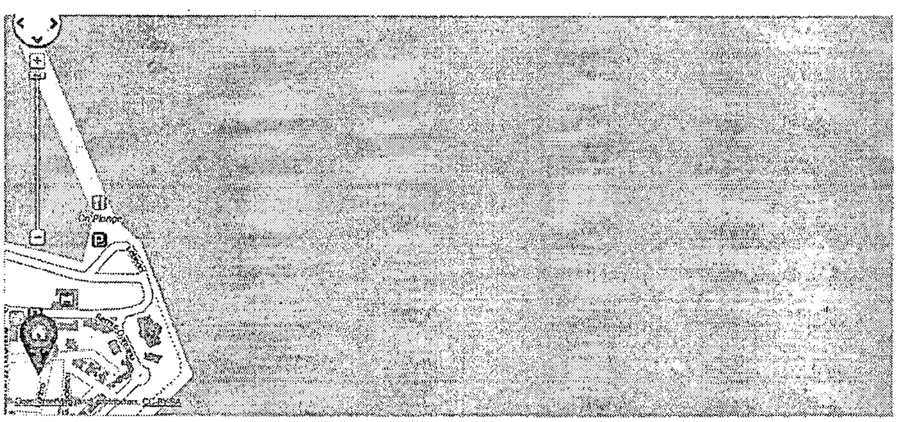
Specificații

Utilități

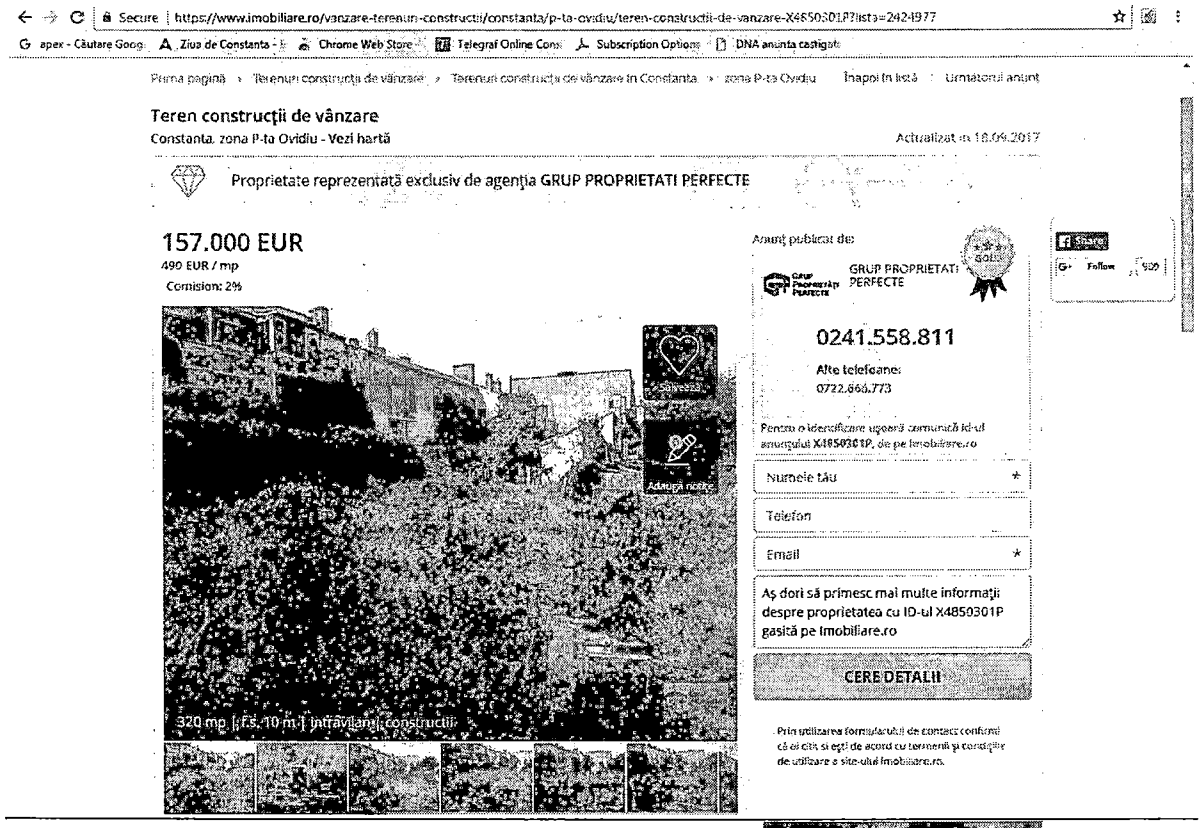
- Apa
- Canalizare
- Gaz

Alte detalii zonă

- Amenajare străzi asfaltate



■Proprietatea B.



Caracteristici

Suprafață teren:	320 mp	Tip teren:	constructii
Front stradal:	10 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	1	Construcție pe teren:	Nu

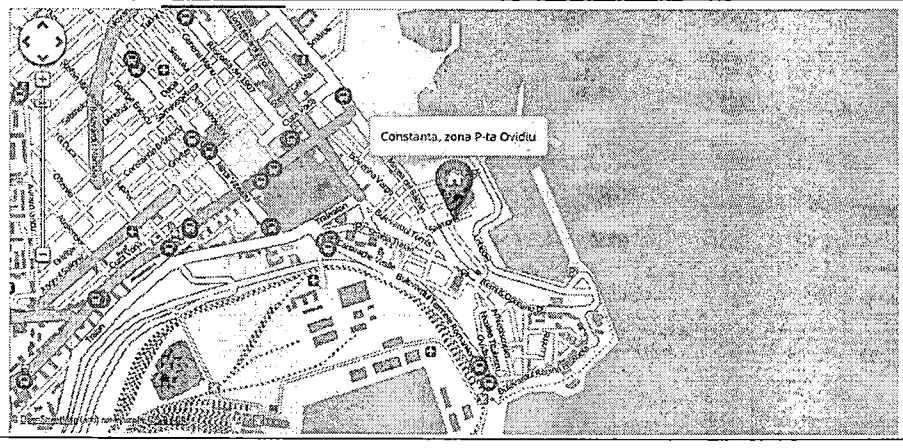
Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent
- Utilitati in zona

Alte detalii zonă

- Amenajare strazi asfaltate
- Iluminat stradal



■Proprietatea C.

Detalii

Oferim spre vanzare, in zona veche turistica a orasului, in imediata apropiere a fostului comandament marinm (zona Cazino). Un teren deosebit atat ca si amplasament cat si ca utilitati si acces pentru obiectivele turistice si mijloacele de transport.

Caracteristici

Suprafață teren:	644 mp	Tip teren:	construcții
Front stradal:	26 m	Clasificare teren:	intravilan
Nr. fronturi:	2	Construcție pe teren:	Nu

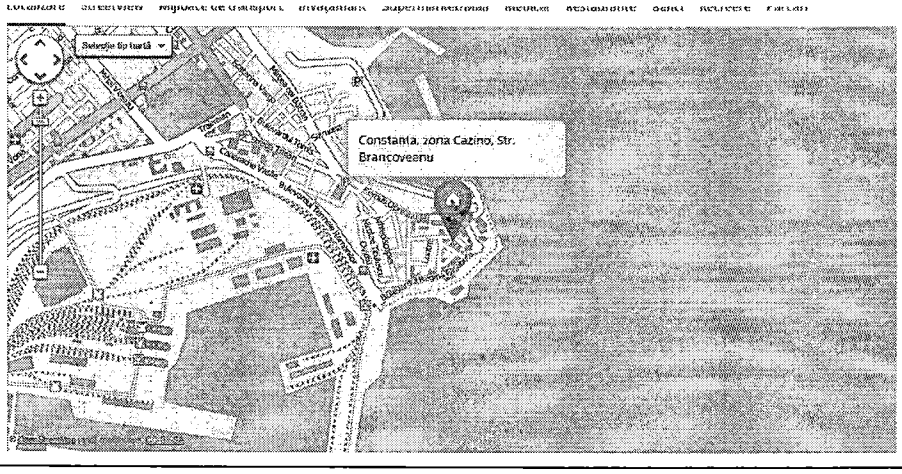
Specificații

Utilități

- Apa
- Canalizare
- Gaz
- Curent

Alte detalii zonă

- Amenajare straze asfaltate
- Mijloace de transport
- Iluminat stradal



ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA PATRIMONIU ŞI CADASTRU
SERVICIUL CADASTRU
NR. R 150762 / 04.04.2018

Către,
MIRAS ANA-MARIA
Prin Munteanu George Liviu

Referitor la solicitarea dvs. **nr. 150762/2017** adresată Primăriei Municipiului Constanţa, vă comunicăm că terenul în suprafaţă indiviză de **100,34 mp**, din suprafaţa totală de 148 mp (din măsurători), situat în mun. Constanţa, **str. Traian nr. 9,** aparţine domeniului privat al mun. Constanţa conform **H.C.L.M. Constanţa nr. 16/30.01.2018, anexa nr. 12** privind completarea şi actualizarea inventarului bunurilor care aparţin domeniului privat al mun. Constanţa, restul suprafeţei de 47,66 mp (cota de 1/3 din imobilul compus din teren în suprafaţă de 143 mp) aparţine numitei MIRAS ANA MARIA, conform Dispoziţiei Primarului Mun. Constanţa nr.3001/19.12.2012 şi a procesului verbal de punere în posesie nr. 63241/26.05.2017.

Primăria Municipiului Constanţa este de acord cu efectuarea lucrărilor de cadastru şi publicitate imobiliară în favoarea Primăriei Municipiului Constanţa pentru terenul în suprafaţă indiviză de **100,34 mp**, situat în mun. Constanţa, **str. Traian nr. 9.**

Pentru imobilul de mai sus s-a întocmit planul de situaţie de către S.C. GEOCAD LIMITS S.R.L., vizat de către Serviciul Cadastru.

Precizăm că prezentul înscris nu constituie acord de dare în folosinţă şi nu poate fi utilizat la întabularea dreptului de folosinţă în favoarea numitei MIRAS ANA-MARIA.

DIRECTOR EXECUTIV
Radu **VOLCINSCHI**

ŞEF SERVICIUL CADASTRU
Cons. Nicoleta **FLORESCU**

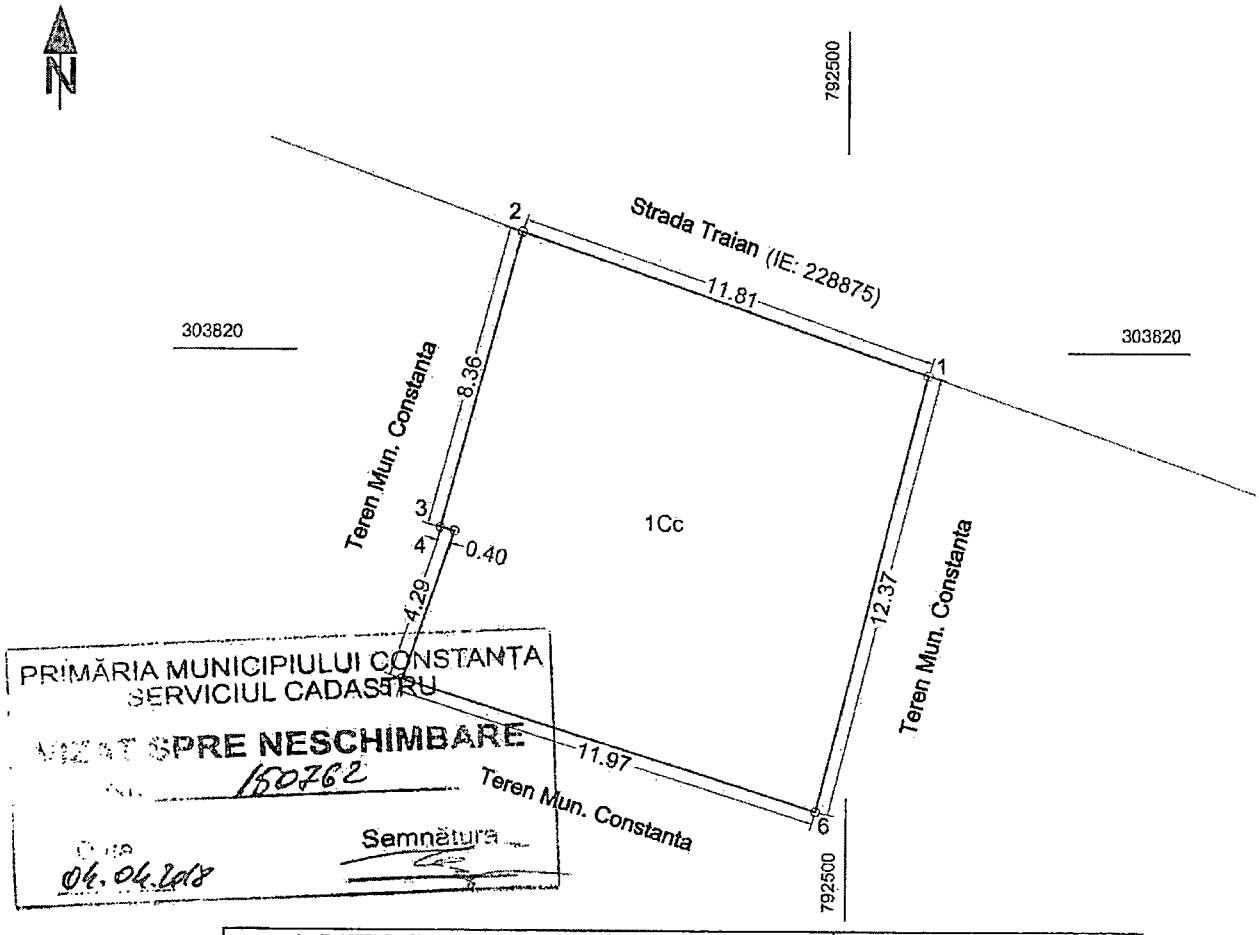
SERVICIUL CADASTRU,
Insp. Amelia **BOBU**
Insp. Raluca **BUCOVALĂ**
Insp. Gabriela **DODE**

SERVICIUL JURIDIC,
Cj. Raluca Andreea **CHIŢOIU**

PLAN DE SITUATIE A IMOBILULUI

scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului	
	148	Loc. Constanta, str. Traian, nr. 9	
Carte funciara nr.		UAT	CONSTANTA



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
SERVICIUL CADASTRU
AVIZAT SPRE NESCHIMBARE
Nr. 150762
Data 04.04.2018
Semnătura

A. DATE REFERITOARE LA TEREN			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	148	Imprejmuit cu gard de lemn pct. 1-2 si delimitat de constructii in rest
TOTAL		148	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
TOTAL			

MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
DEPARTAMENTUL ADMINISTRATIEI SI INTERNELOR
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-B-J Nr 0595
Clasa III
S.C. GEOCAD LIMITS S.R.L.
A.N.S.P.I.

INVENTAR DE COORDONATE
Stereografic 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	303819.350	792502.200	11.809
2	303823.195	792491.034	8.362
3	303815.144	792488.776	0.405
4	303815.043	792489.168	4.295
5	303810.991	792487.745	11.975
6	303807.364	792499.157	12.366
S=148 mp			

Executant, S.C. Geocad Limits S.R.L
ing. Podeanu Mihai Bogdan

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RO-CT Nr 0097
PODEANU MIHAI-BOGDAN
CATEGORIA C

Data: 21.11.2017