



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

43

HOTARARE
privind aprobarea schimbului de terenuri dintre
municipiul Constanta și
SC ORIENT CONSTRUCT DECOR SRL

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

Având în vedere expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 42239 / 14.03.2018, raportul Comisiei de specialitate nr. 1 de studii, prognoze economico-sociale, buget finante si administrarea domeniului public si privat al municipiului Constanta, raportul Comisiei de specialitate nr.2 de organizare si dezvoltare urbanistica, amenajarea teritoriului, realizarea lucrarilor publice, protectia mediului înconjurator, conservarea monumentelor istorice si de arhitectura, raportul Comisiei de specialitate nr.5 pentru administrație publică, juridică,apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului și referatul Direcției patrimoniu nr. 62441 / 13.04.2018;

Văzând solicitarea SC ORIENT CONSTRUCT DECOR SRL, înregistrată sub nr. 21527 / 2017, act de dezmembrare autenticat sub nr. 245 / 2018 la Biroul notarial Panait și Dimancea, adresa Direcției Urbanism nr. 37238 / 2018, declarația autenticată sub nr. 263 / 2018 la Biroul notarial Panait și Dimancea și rapoartele de evaluare întocmite de S.C. Management Consulting Solutions SRL, înregistrate cu Procesul verbal de recepție nr. 58985 / 2018, adresa nr. 62381 / 2018 ;

Având în vedere dispozițiile art. 2 alin 3 și art. 8, alin 1 lit c din OG nr. 43 / 1997 privind regimul drumurilor și art. 617 și 861 alin 3 din Legea nr. 287 / 2009 privind Codul civil ;

În temeiul prevederilor art. 36, alin. 2, lit. „c”, art. 115 alin 1 lit „b” , art. 121 alin.4 din Legea nr. 215 / 2001 privind administrația publică locală, republicată.

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. - Se însușesc rapoartele de evaluare întocmite de SC Management Consulting Solutions SRL, înregistrate la Primăria municipiului Constanta sub nr. 58985 / 2018, astfel:

- valoarea de circulație a terenului proprietatea SC ORIENT CONSTRUCT DECOR SRL situat în stațiunea Mamaia, parcare hotel Doina, în suprafață de 168 mp este de 33.180,84 € (197,51 €/mp)

- valoarea de circulație a terenului ce constituie domeniu privat al municipiului Constanta, situat în stațiunea Mamaia, zona hotel Doina, în suprafață de 168 mp este de 39.817,68 € (237,01 €/mp).

Rapoartele de evaluare sunt anexe la hotărâre și fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 - Se aprobă efectuarea schimbului de terenuri dintre municipiul Constanta și SC ORIENT CONSTRUCT DECOR SRL, astfel :

- se atribuie în proprietatea SC ORIENT CONSTRUCT DECOR SRL terenul ce constituie domeniu privat al municipiului Constanța, în suprafață de 168 mp, situat în stațiunea Mamaia, zona hotel restaurant Doina, în valoare de 39.817,68 € (237,01 €/mp), identificat conform planului anexă.

După perfectarea actului notarial de schimb, terenul va fi radiat din inventarul domeniului privat al municipiului Constanța, aprobat prin HCL nr. 109 / 2005, pag. 1.

- SC ORIENT CONSTRUCT DECOR SRL renunță la dreptul de proprietate asupra terenului lot 1, în suprafață de 168 mp, cu număr cadastral 248522, situat în stațiunea Mamaia, parcare hotel Doina, rezultat în urma dezmembrării terenului cu nr. cadastral și carte funciară nr. 227022 (Act de dezmembrare autentificat sub nr. 245 / 2018 la Biroul notarial Panait și Dimancea), în valoare de 33.180,84 € (197,51 €/mp), identificat conform planului anexă.

După perfectarea actului notarial de schimb, terenul va intra în proprietatea municipiului Constanța și va fi inventariat în domeniului public al municipiului, în completarea pct. 678 din anexa la HCL nr. 451 / 2017 (alei fără nume din stațiunea Mamaia).

Art. 3 - SC ORIENT CONSTRUCT DECOR SRL se obligă să achite suma de 6.636,84 €, reprezentând diferența de valoare dintre cele două terenuri, stabilită conform rapoartelor de evaluare, în favoarea Municipiului Constanța, anterior semnării actului notarial de schimb.

Art. 4 - Contravaloarea rapoartelor de evaluare, a documentației cadastrale, a actului notarial de schimb și a oricăror alte cheltuieli ocazionate de perfectarea prezentului schimb de terenuri, vor fi suportate de SC ORIENT CONSTRUCT DECOR SRL.

Art. 5 - Terenurile ce vor face obiectul schimbului își mențin funcțiunile admise și după operațiunea de alipire cu celelalte terenuri, în condițiile valabilității documentației PUZ aprobat cu HCL nr. 121/2013.

Obținerea unui certificat de urbanism, în vederea construirii, pentru terenul atribuit către SC ORIENT CONSTRUCT DECOR SRL, cu alte reglementări și funcțiuni urbanistice față de cele determinate prin PUZ aprobat prin HCL nr. 121 / 2013, se va putea realiza exclusiv în baza unei noi evaluări și a plății unei eventuale diferențe de preț în favoarea municipiului Constanța.

Art. 6 - Primarul municipiului Constanța va împuternici prin dispoziție un salariat din cadrul Serviciului juridic în vederea semnării actului notarial de schimb;

Art. 7 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției patrimoniu și cadastru, Direcției urbanism, Direcției financiare, Direcției administrație publică locală, S.P.I.T. și SC ORIENT CONSTRUCT DECOR SRL, în vederea aducerii la îndeplinire, precum și Instituției prefectului județului Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel :

_____ pentru, _____ împotriva, _____ abțineri.

La data adoptării sunt în funcție _____ consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
MARCELA ENACHE

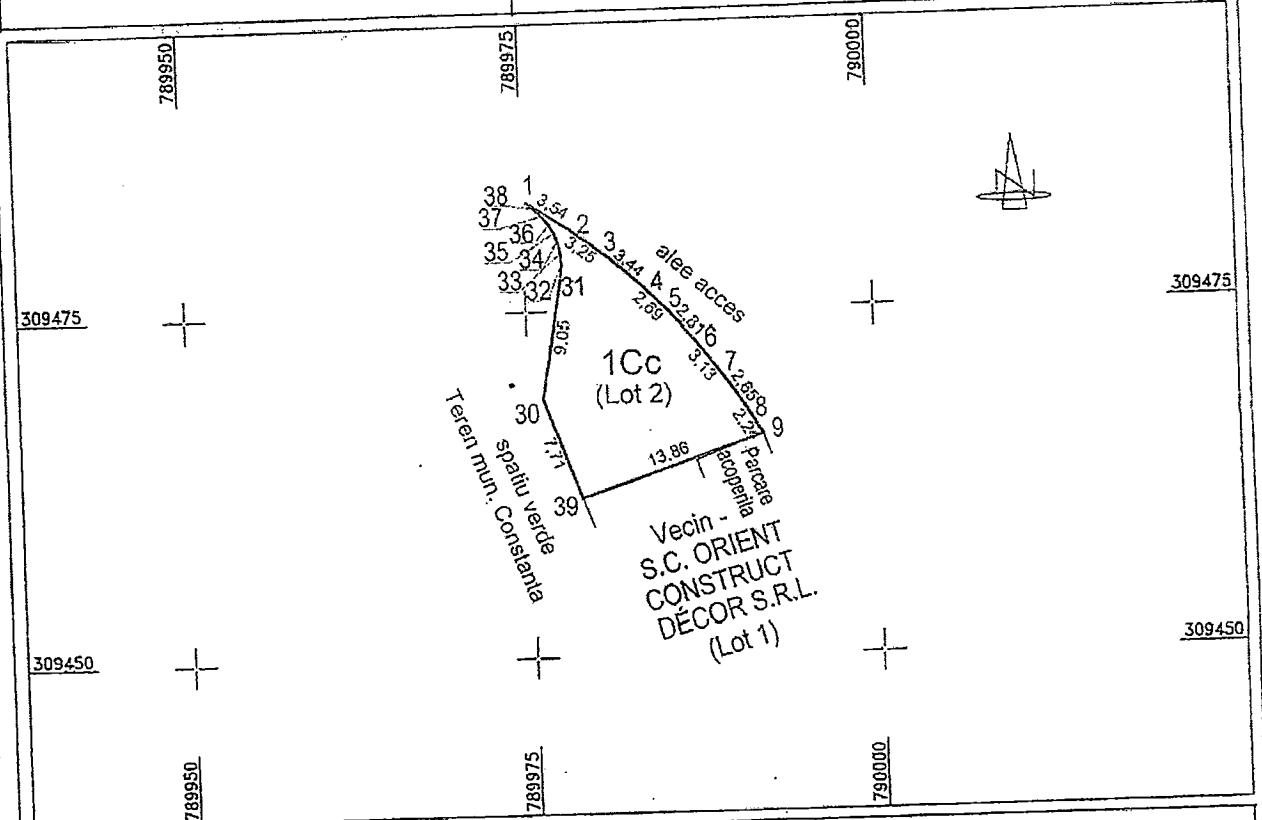
CONSTANȚA

NR. _____ / _____

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

SCARA: 1 : 500

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului [mp]	Adresa imobilului:
248522	168	Parcare Hotel Doina, Lot 2, Statiunea Mamaia
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Constanta



A. Date referitoare la teren

Nr. Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	168	Imobilul este neimprejmuit
Total		168	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
Total			

Suprafata totală măsurată a imobilului= 168 m.p.

Suprafata din act= - m.p.

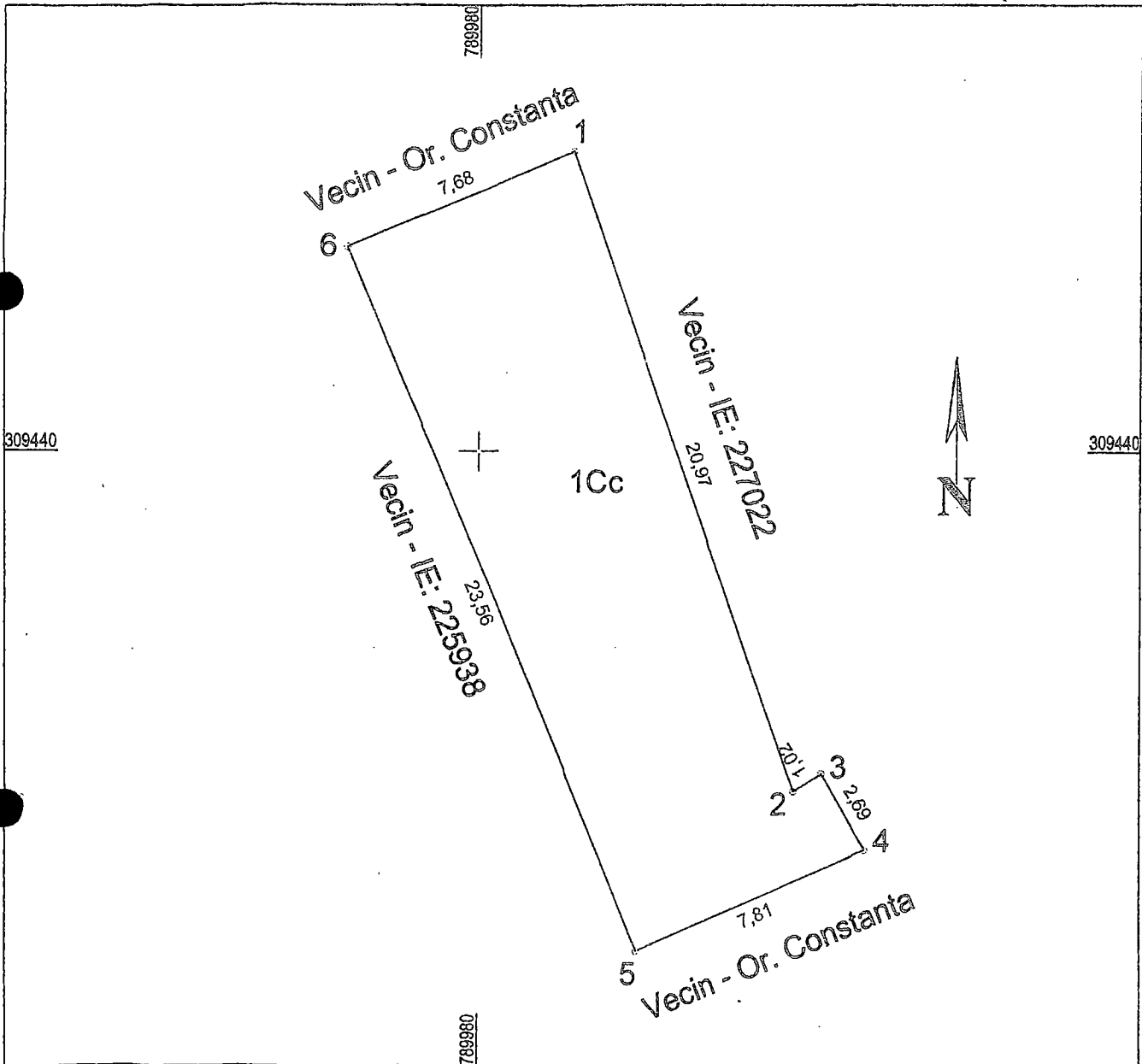
<p>Executant: P.F.A. Corici Gheorghe</p> <p>Confirm executarea măsurătorilor în teren, corectitudinea întocmirii documentatiei ca _____ în teren</p> <p style="text-align: right;">Data: 07.03.2018</p>	<p style="text-align: center;">Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului în baza de date întreg</p> <p>OFICIUL DE C. _____</p> <p>Nume și I _____</p> <p>Data: _____</p> <p>Stampila OFICIUL DE C. _____</p>
--	--

Plan de situatie

SCARA: 1 : 200

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului [mp]	Adresa imobilului:
	168	Statiunea Mamaia Zona Hotel Doina
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Constanta

Beneficiar: Oras Constanta



Suprafata totală măsurată a imobilului=168 m.p.

Executant: P.F.A. Corici Gheorghe

Confirm executarea măsurătorilor în documentației cadastrale și corespunde

Sistem de coordonate Stereo 1970

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	309449.273	789982.996
2	309429.510	789990.010
3	309430.050	789990.870
4	309427.717	789992.219
5	309424.601	789985.056
6	309446.308	789975.908

Data: 15.02.2017

S = 168 mp



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR
Nr. 42239 / 14.03.2018

EXPUNERE DE MOTIVE

Văzând solicitarea SC ORIENT CONSTRUCT DECOR SRL, înregistrată sub nr. 21527 / 2017, act de dezmembrare autentificat sub nr. 245 / 2018 la Biroul notarial Panait și Dimancea, adresa Direcției Urbanism nr. 37238 / 2018 și declarația autentificată sub nr. 263 / 2018 la Biroul notarial Panait și Dimancea ;

Se propune efectuarea unui schimb de terenuri între Municipiul Constanța și SC ORIENT CONSTRUCT DECOR SRL, prin care :

- se atribuie în proprietatea SC ORIENT CONSTRUCT DECOR SRL terenul ce constituie domeniu privat al municipiului Constanța, în suprafață de 168 mp, situat în stațiunea Mamaia, zona hotel restaurant Doina.

- SC ORIENT CONSTRUCT DECOR SRL renunță de dreptul de proprietate asupra terenului lot 1, în suprafață de 168 mp, cu număr cadastral 248522, situat în stațiunea Mamaia, parcare hotel Doina, rezultat în urma dezmembrării terenului cu nr. cadastral și carte funciară nr. 227022 (Act de dezmembrare autentificat sub nr. 245 / 2018 la Biroul notarial Panait și Dimancea).

La întocmirea rapoartelor de evaluare va fi avută în vedere adresa Direcției Urbanism nr. 37238 / 2018.

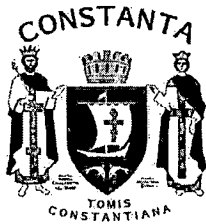
Schimbarea funcțiunilor admise pentru terenul atribuit către SC ORIENT CONSTRUCT DECOR SRL, așa cum sunt determinate prin PUZ aprobat prin HCL nr. 121 / 2013, se va putea realiza exclusiv în baza unei noi evaluări și a plății unei eventuale diferențe de preț în favoare municipiului Constanța

În temeiul prevederilor art. 36 alin (2) lit "c", art. 45, alin (3) și art. 115 alin (1) lit b, din Legea administrației publice locale nr. 215 / 2001;

Inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea schimbului de terenuri între Municipiul Constanța și SC ORIENT CONSTRUCT DECOR SRL.

PRIMAR

DECERMEȚĂCĂDĂN



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA DE SPECIALITATE NR.1 – DE STUDII, PROGNOZE ECONOMICO-
SOCIALE, BUGET, FINANȚE ȘI ADMINISTRAREA DOMENIULUI PUBLIC ȘI
PRIVAT AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA

R A P O R T

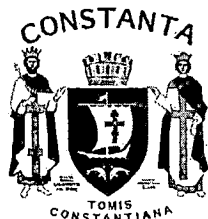
Văzând expunerea de motive a d-lui Primar Decebal Făgădău
înregistrată sub nr. 42239 / 14.03. 2018;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea schimbului de terenuri
între Municipiul Constanța și SC ORIENT CONSTRUCT DECOR SRL

Comisia, întrunită azi 17.04 2018, în conformitate cu prevederile
art.44 alin.1 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală,
republicată, avizează:

Favorabil / ~~nefavorabil~~ proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,
CRISTIAN MARIUS ANDREIAȘ



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 2 - DE ORGANIZARE
ȘI DEZVOLTARE URBANISTICĂ, REALIZAREA LUCRĂRILOR
PUBLICE, PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR, CONSERVAREA
MONUMENTELOR ISTORICE ȘI DE ARHITECTURĂ

R A P O R T

Văzând expunerea de motive a d-lui/d-nei Primar Secașal Fopădoiu
înregistrată sub nr. 42239 / 14.03 .2018;

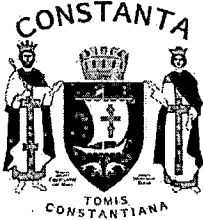
Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea schimbului de terenuri
între Municipiul Constanța și SC ORIENT CONSTRUCT DECOR SRL

Comisia, întrunită azi 18.04 .2018, în conformitate cu prevederile
art.44 alin.1 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală,
republicată, avizează:

Favorabil / nefavorabil proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,

SECIL-GIVAN CANTARAGIU



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

R A P O R T

Văzând expunerea de motive a d-lui Primar Decebal Făgădău
înregistrată sub nr. 42239/14.03.2018;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea schimbului de terenuri între
Municipiul Constanța și SC ORIENT CONSTRUCT DECOR SRL

Comisia, întrunită azi 17.04.2018, în conformitate cu prevederile art.44
alin.1 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată,
avizează:

Favorabil / ~~nefavorabil~~ proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,

ADRIANA ARGHIRESCU



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA PATRIMONIU SI CADASTRU
SERVICIUL PATRIMONIU
NR 62441 / 13.04.2018

R E F E R A T
Privind aprobarea schimbului de terenuri între
Municipiul Constanța și SC ORIENT CONSTRUCT DECOR SRL

Prin adresa înregistrată sub nr. 21527 / 2017 SC ORIENT CONSTRUCT DECOR SRL solicită efectuarea unui schimb de terenuri cu Municipiul Constanța, în vederea întregirii proprietății și pentru optima utilizare a terenului aflat în proprietate, în vederea construirii, respectând reglementările urbanistice în vigoare.

Prin expunerea de motive înregistrată sub nr. 42239 / 14.03.2018, se inițiază proiectul de hotărâre Privind aprobarea schimbului de terenuri între Municipiul Constanța și SC ORIENT CONSTRUCT DECOR SRL.

SC ORIENT CONSTRUCT DECOR SRL este proprietara :

- terenului în suprafață de 1.292 mp – parcare hotel Doina, stațiunea Mamaia (contract de vânzare autentificat sub nr. 80 / 2017 la Biroul Notarial Panait și Dimance), cu nr. cadastral și carte funciară nr. 227022.

- terenului în suprafață de 834 mp, situat în bdul. Mamaia nr. 392-392A, zona hotel Doina, stațiunea Mamaia (contract de vânzare autentificat sub nr. 1582 / 2016 la Biroul Notarial Panait și Dimance), cu nr. cadastral și carte funciară nr. 225938.

Cele două terenuri sunt despărțite de un teren în suprafață de 168 mp ce constituie domeniu privat al municipiului Constanța, inventariat prin HCL nr. 109 / 2005, pag. 1. Acest teren nu are ieșire directă la drum public, aceasta făcându-se pe unul din terenurile proprietatea SC ORIENT CONSTRUCT DECOR SRL.

Prin declarația autentificată sub nr. 263 / 2018 la Biroul notarial Panait și Dimancea, SC ORIENT CONSTRUCT DECOR SRL își exprimă acordul pentru efectuarea schimbului de terenuri cu Municipiul Constanța.

Se propune efectuarea unui schimb de terenuri între Municipiul Constanța și SC ORIENT CONSTRUCT DECOR SRL, prin care :

- se atribuie în proprietatea SC ORIENT CONSTRUCT DECOR SRL terenul ce constituie domeniu privat al municipiului Constanța, în suprafață de 168 mp, situat în stațiunea Mamaia, zona hotel restaurant Doina.

Conform Raportului de evaluare întocmit de SC Management Consulting Solutions SRL, înregistrat la Primăria Municipiului Constanța prin Procesul verbal de recepție nr. 58985 / 05.04.2018, valoarea terenului este de 39.817,68 € (237,01 €/mp).

- SC ORIENT CONSTRUCT DECOR SRL renunță la dreptul de proprietate asupra terenului lot 1, în suprafață de 168 mp, cu număr cadastral 248522, situat

în stațiunea Mamaia, parcare hotel Doina, rezultat în urma dezmembrării terenului cu nr. cadastral și carte funciară nr. 227022 (Act de dezmembrare autentificat sub nr. 245 / 2018 la Biroul notarial Panait și Dimancea).

Conform Raportului de evaluare întocmit de SC Management Consulting Solutions SRL, înregistrat la Primăria Municipiului Constanța prin Procesul verbal de recepție nr. 58985 / 05.04.2018, valoarea terenului este de 33.180,84 € (197,51 €/mp).

După perfectarea actului notarial de schimb, terenul va intra în proprietatea municipiului Constanța și, conform art. 2(3) și art. 8, pct. 1(c) din OG nr. 43 / 1997 privind regimul drumurilor, va fi inventariat în domeniului public al municipiului, în completarea pct. 678 din anexa la HCL nr. 451 / 2017 (alei fără nume din stațiunea Mamaia).

La întocmirea rapoartelor de evaluare a fost avută în vedere adresa Direcției Urbanism nr. 37238 / 2018, conform căreia „terenurile ce vor face obiectul schimbului își mențin funcțiunile admise și după operațiunea de alipire cu celelalte terenuri, în condițiile valabilității documentației PUZ aprobat cu HCL nr. 121/2013”.

Schimbarea funcțiunilor admise pentru terenul atribuit către SC ORIENT CONSTRUCT DECOR SRL, așa cum sunt determinate prin PUZ aprobat prin HCL nr. 121 / 2013, se va putea realiza exclusiv în baza unei noi evaluări și a plății unei eventuale diferențe de preț în favoare municipiului Constanța.

Diferența de valoare dintre cele două terenuri, stabilită conform rapoartelor de evaluare la suma 6.636,84 € (39.817,68 € - 33.180,84 €), în favoarea Municipiului Constanța, va fi suportată de SC ORIENT CONSTRUCT DECOR SRL, care își asumă achitarea acestei diferențe prin adresa înregistrată sub nr. 62381 / 2018

Supunem dezbaterii plenului Consiliului Local al Municipiului Constanta, proiectul de hotarare privind schimbul de terenuri dintre Municipiul Constanta si SC ORIENT CONSTRUCT DECOR SRL.

DIRECTOR EXECUTIV PATRIMONIU ȘI CADASTRU

I

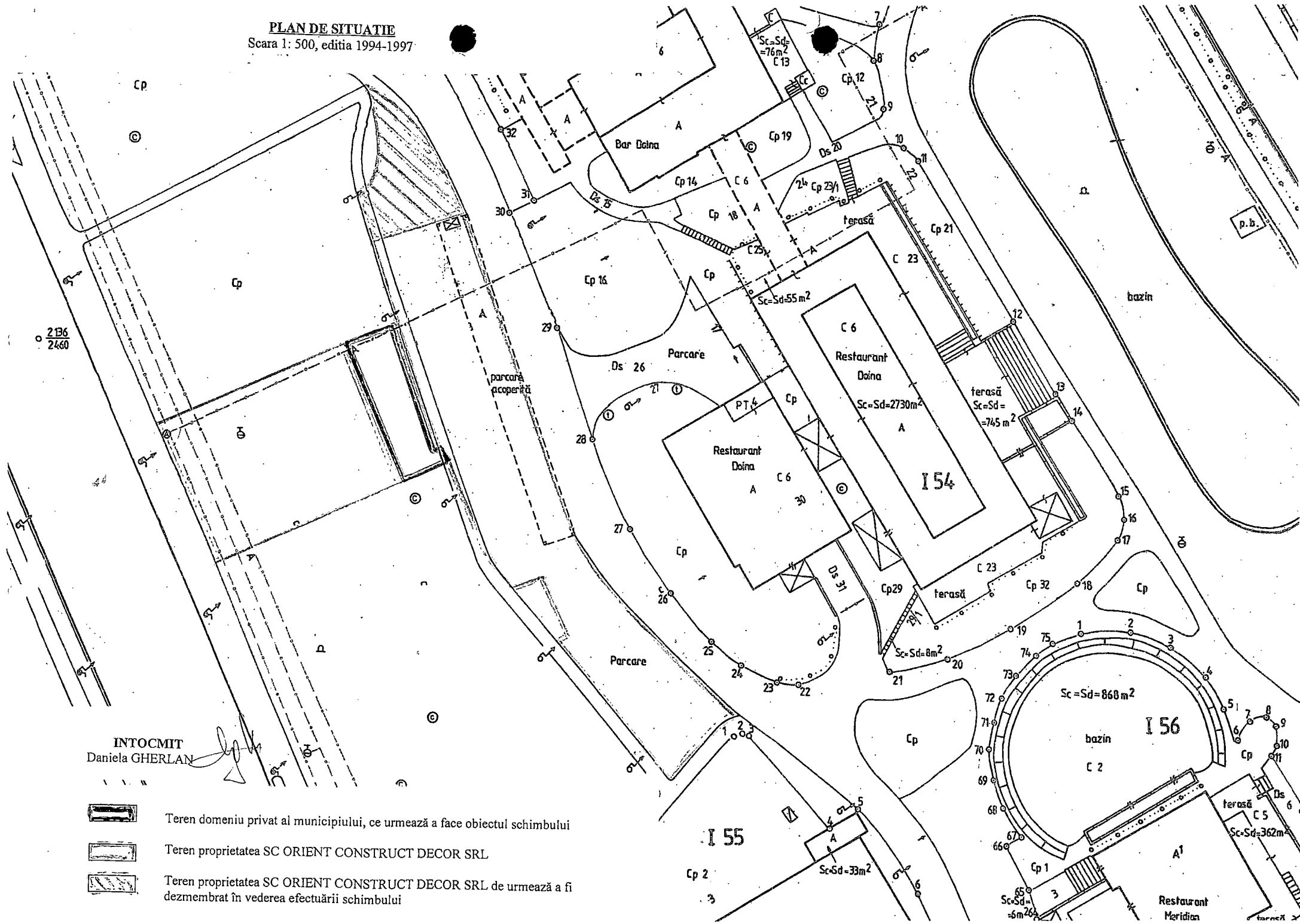
CO
Ralu

C
IU

SERV. PATRIMONIU
Sorina GHERASIM

ELABORAT
Daniela GHERLAN

PLAN DE SITUATIE
 Scara 1: 500, editia 1994-1997



INTOCMIT
 Daniela GHERLAN



Teren domeniu privat al municipiului, ce urmează a face obiectul schimbului

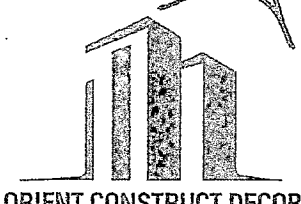


Teren proprietatea SC ORIENT CONSTRUCT DECOR SRL



Teren proprietatea SC ORIENT CONSTRUCT DECOR SRL de urmează a fi dezmembrat în vederea efectuării schimbului

- identifiere
- duo note
2303



ORIENT CONSTRUCT DECOR SRL

Cod fiscal RO 35329155; J13/2647/2015;
Sediul social: Constanta, str. Interioară 2, nr.2, Cladirea C2;
Tel/Fax: 0241 624 444, Mobil: 0729 994 490;
Email: financiar@orientconstruct.ro

Nr.2/21.02.2017

Către: Primaria Municipiului Constanța

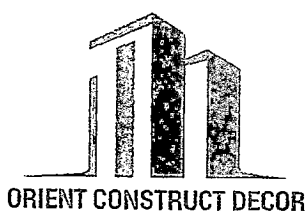
Subscrisa, ORIENT CONSTRUCT DECOR SRL, cu sediul in municipiul Constanța, str.Interioară 2, nr.2, cladirea C2, jud.Constanța, avand CUI 35329155, atribut fiscal RO, numar de înregistrare la Registrul Comerțului Constanța J13/2647/2015, proprietara a doua imobile teren situate in mun.Constanța, stațiunea Mamaia, zona hotel Doina, județul Constanța:

- Imobil teren suprafața 834 mp conform acte si măsuratori, situat in mun.Constanța, stațiunea Mamaia, Bd. Mamaia, nr.392, jud.Constanța, identificat cu numar cadastral 225938;
- Imobil teren suprafața 1291,87 mp conform acte si 1292 mp conform măsuratori cadastrale, situat in mun.Constanța, stațiunea Mamaia, Zona Parcare Hotel Doina (zona A, subzona 2 a stațiunii Mamaia), jud.Constanța, identificat cu numar cadastral 227022 cu construcția C1-parcare acoperită (reprezentând „amenajare peron acoperit Parcare Doina” identificată cu numar cadastral 227022-C1, in suprafată construită la sol si desfașurată de 285 mp, conform măsuratorilor cadastrale;

desparțite doar de o suprafața de teren 168 mp, proprietatea Primariei Municipiului Constanta, reprezentată legal prin administrator dl.Turcu Dorinel, formulăm prezenta

CERERE DE ÎNTREGIRE A PROPRIETĂȚII

prin schimb de imobile teren in suprafata de 168 mp conform Plan de situație scara 1:200 intocmit de PFA Corici Gheorghe. Propunem schimbul prin cedarea unei suprafețe de teren identice cu proprietatea Primariei Mun.Constanța din imobilul teren identificat cu numar cadastral 227022 si preluarea in proprietatea societății noastre a suprafeței de teren care desparte cele doua proprietăți in suprafața de 168 mp, care are ca vecinatati: N: Primaria Municipiului Constanța; S: Primaria Municipiului Constanța; E: Orient Construct Decor SRL; V: Orient Construct Decor SRL.



ORIENT CONSTRUCT DECOR SRL

Solicităm această întregire a proprietății pentru optima utilizare a terenului proprietatea societății Orient Construct Decor SRL, în vederea construirii, respectând reglementările în vigoare ale PUZ Mamaia.

Menționăm că în starea actuală pentru suprafața de teren de 168 mp, care desparte cele două proprietăți ale societății noastre, aflată la data prezentei în proprietatea Primăriei Municipiului Constanța, nu există acces stradal. Prin realizarea schimbului, Primăria Municipiului Constanța, primește în proprietate o suprafață de teren echivalentă de 168 mp cu acces stradal.

Atasăm prezentei următoarele:

- Contract de Vânzare nr.1582/21.12.2016;
- Încheiere nr.138663/04.01.2017;
- Încheiere nr. 2837/20.01.2017+Declarație 52/13.01.2017;
- Plan de amplasament scara 1:500 nr.73086/23.12.2009;
- Contract de Vânzare nr.80/10.02.2017;
- Plan de amplasament scara 1:500 nr.16548/31.03.2010;
- Plan de situație scara 1:200 / 15.02.2017 întocmit de PFA Corici Georghe;
- Copie PUZ cu propunerea de schimb;
- Schita cu propunerea de schimb.

Va multumim anticipat.

Data,
21.02.2017

Administrator,
dl.Turcu Dorinel



100044655193

Incheiere Nr. 138663 / 22-12-2016



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta

Dosarul nr. 138663 / 22-12-2016

INCHEIERE Nr. 138663**Registrator:** Sasu Grecu Dorin**Asistent:** Stanciu Silvia

Asupra cererii introduse de ORIENT CONSTRUCT DECOR SRL domiciliat in - privind Intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.374244/24-08-1990 emis de PRIMARIA CONSTANTA;

-Act Notarial nr.1581/21-12-2016 emis de Dimancea Anda Denisa;

-Act Notarial nr.1582/21-12-2016 emis de Dimancea Anda Denisa

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 11359 lei, cu documentul de plata:

-Chitanta externa nr.309535/21-12-2016 in suma de 3428, Chitanta externa nr.309536/21-12-2016

in suma de 60, Chitanta externa nr.317565/28-12-2016 in suma de 7871

pentru serviciul avand codul 231, 233, 242

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 225938, inscris in cartea funciara 225938 UAT Constanta avand proprietarii: TURCU DORINEL in cota de 1/1 de sub B.1, TURCU DORINEL in cota de 1/1 de sub B.2, TURCU DORINEL in cota de 1/1 de sub B.4, ;

- se intabuleaza dreptul de IPOTECA LEGALA in valoare de 2259700 LEI asupra A.1 in favoarea TURCU DORINEL, TURCU IONELA, sub C.3 din cartea funciara 225938 UAT Constanta;

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire conventie in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea ORIENT CONSTRUCT DECOR SRL, sub B.7 din cartea funciara 225938 UAT Constanta;

Prezenta se va comunica părților:

Turcu Dorinel

Turcu Dorinel

Turcu Dorinel

Turcu Dorinel

Turcu Ionela

Orient Construct Decor Srl

Dimancea Anda Denisa

*) Cu drept de reexaminare in termen
 Cadastru si Publicitate Imobiliara Con
 catre registratorul-sef.

Data soluționării:

03-01-2017

de la comunicare, care se depune la Biroul de
 iscrie in cartea funciara si se solutioneaza de

Asistent Registrator,

(parafa si semnatura)

(parafa si semnatura)

*) Cu exceptia situatiilor prevazute
 evidentele de cadastru si carte fur

ul de avizare, receptie si inscriere in
 114.



7626261

Carte Funciară Nr. 225938 Comuna/Oraș/Municipiu: Constanta

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Nr.	138663
Ziua	22
Luna	12
Anul	2016

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară **CONSTANTA**
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:148110
Nr. cadastral vechi:113362

Adresa: Loc. Mamaia, Bdul Mamaia , Nr. 392, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr cadastral Nr.	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	225938	834	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
3751 / 26/01/2010	
Act Alipire nr. 179, din 22/01/2010 emis de BNP IOSIF;	
B0	Se infiinteaza cartea funciara cu nr. 148110 a unitatii administrativ teritoriale Constanta care cuprinde imobilul cu numar cadastral 113362 descris la PI/A+1 rezultat din alipirea urmatoarelor imobile: : imobilul cu numarul cadastral 109246 in scris in cartea funciara 133169 : imobilul cu numarul cadastral 109435 in scris in cartea funciara 133813 : imobilul cu numarul cadastral 112122 in scris in cartea funciara 140994
138663 / 22/12/2016	
Act Notarial nr. 1581, din 21/12/2016 emis de Dimancea Anda Denisa; Act Notarial nr. 1582, din 21/12/2016 emis de Dimancea Anda Denisa; Act Administrativ nr. 374244, din 24/08/1990 emis de PRIMARIA CONSTANTA;	
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) ORIENT CONSTRUCT DECOR SRL , CIF:35329155

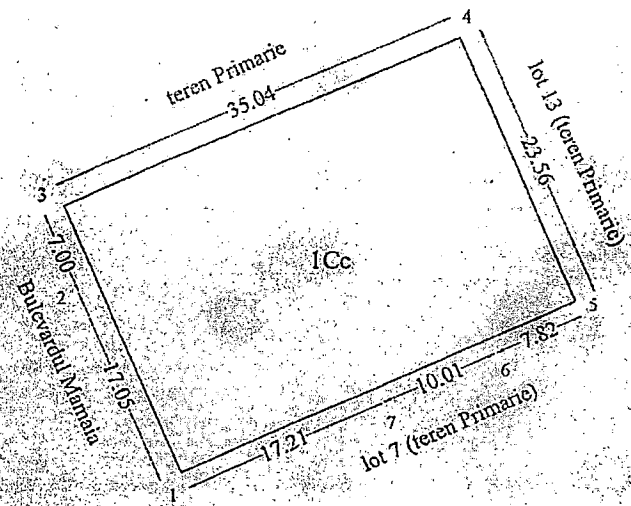
C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referințe
138663 / 22/12/2016	
Act Notarial nr. 1582, din 21/12/2016 emis de Dimancea Anda Denisa; Act Administrativ nr. 374244, din 24/08/1990 emis de PRIMARIA CONSTANTA; Act Notarial nr. 1581, din 21/12/2016 emis de Dimancea Anda Denisa;	
C3	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:2259700 LEI
	1) TURCU DORINEL 2) TURCU IONELA

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

SCARA 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa Imobil	
113362	834	Statiunea Mamaia, bulevardul Mamaia nr. 392 + nr. 392A + teren zona hotel Doina	
Cartea Funciara nr.		U.A.T.	CONSTANTA



OCTOMBRIE 2009

Date referitoare la teren

Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiiuni
	Cc	834.00		Imobilul este delimitat cu tarusi de lemn
		834.00		

Date referitoare la constructii

Suprafata construita la sol (mp)	Valoarea de impozitare (lei)	Mentiiuni

Coordonate pct. de contur

X [m]	Y [m]
789952.920	789952.920
789946.310	789946.310
789943.583	789943.583
789975.908	789975.908
789985.056	789985.056
789977.885	789977.885
789968.702	789968.702

Executant: _____

Data: Octombrie 2009

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA

Nume si Prenume: STOLIAN M

Funcie: CONSILIER SA

Suprafata din masuratori: S = 834.00 mp
 Suprafata din acte: S = 834.00 mp

72086 / 23 DEC. 2009

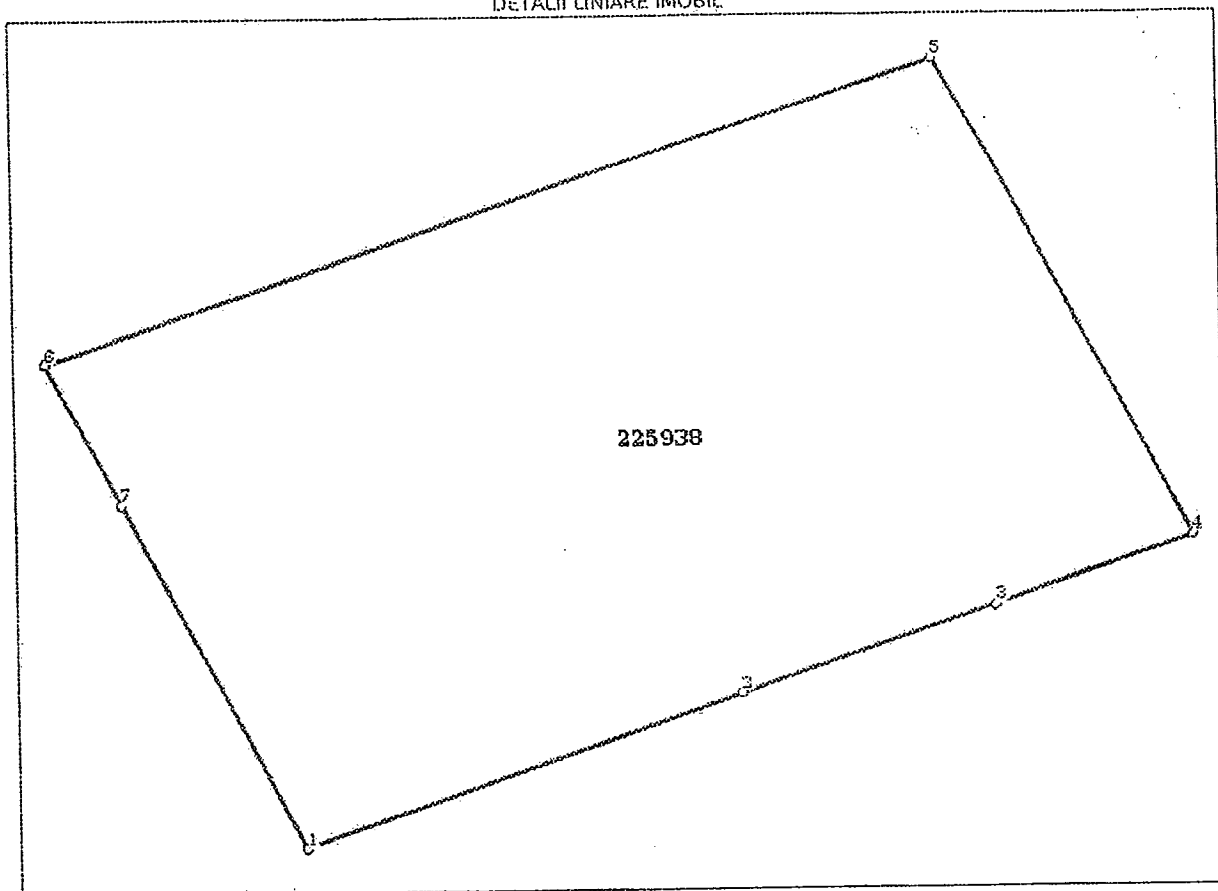
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața măsurată (mp)*	Observații / Referințe
225938	834	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	834	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	17.211
2	3	10.019
3	4	7.819
4	5	23.559
5	6	35.047
6	7	6.995
7	1	17.053

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 10 centimetri.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 10 centimetri.

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

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

S-a achitat tariful de 11359 RON, -Chitanta externa nr.309535/21-12-2016 în suma de 3428, Chitanta externa nr.309536/21-12-2016 în suma de 60, Chitanta externa nr.317565/28-12-2016 în suma de 7871, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231, 233, 242.

Data soluționării,

03-01-2017

Data eliberării,

1/1

Asistent Registrator,

Stanciu Silvia

(parafa și semnatura)

Asistent,

(semnatura)

03 JAN 2017

STOIAN GABRIELA ANTONELA
ASISTENT REGISTRATOR
PRINCIPAL



ROMANIA
 JUDEȚUL CONSTANȚA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
 DIRECȚIA PATRIMONIU
 SERVICIUL PATRIMONIU
 NR. 21527/16.05.2017

IDENTIFICAREA ȘI LOCALIZAREA TERENULUI ÎN SUPRAFAȚĂ DE 168 MP
 ZONA HOTEL DOINA

Referitor la adresa nr.21527/21.02.2017 privind identificarea și localizarea imobilului (teren) în suprafață de 168 mp situat în Constanța, Stațiunea Mamaia - zona hotel Doina, vă comunicăm următoarele:

Conform planului cadastral al municipiului Constanța întocmit în anii 1936-1938, registrul de proprietăți vol.VIII, imobilul sus menționat se suprapune peste careul nou 22, astfel:

- parte la nr.crt.15729 figurează lotul vechi 12, Aleea Lebedei f. nr. posesor Dobrescu St.Ing;
- parte la nr.crt.15730 figurează lotul vechi 13, Aleea Lebedei f. nr. posesor Anghel Petre și M;
- parte la nr.crt.15731 figurează lotul vechi 14, Aleea Lebedei f. nr., posesor Anca Eliza;
- parte pe Aleea Lebedei.

Conform planului cadastral al municipiului Constanța din anii 1994-1997, terenul se regăsește în caroul 48 - scara 1:500.

Terenul în suprafață de 168 mp constituie domeniu privat al municipiului Constanța conform H.C.L.M.nr.130/2004, fiind inclus în suprafață de 5620 mp, anexa 1, poziția 4, centralizat prin H.C.L.M.nr.109/2005, pagina 1.

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

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

Anexăm extrase din planurile de situație, scara 1:500, ediția 1994-1997, scara 1:1000 - ediția 1936-1938 cu delimitarea imobilului actual, registrul de proprietăți vol.VIII, paginile 1573-1574, H.C.L.M.nr.130, anexa 1 și H.C.L.M.nr.109/2005, pagina 1.

DIRECTOR EXECUTIV PATRIMONIU

Radu VOLCINSCHI

ȘEF SERVICIUL PATRIMONIU

Sorina GHERGHE

SERVICIU PATRIMONIU

Elena ENACHE

Verificat

Serv.Cadastru NU DEȚINE DATE SUPPLEMENTARE
LA ADRESA DE CELE PUȘINSE ÎN PREZENȚA
ADRESA ÎNTOCMITĂ DE SERVICIUL PATRI-
MONIU

ȘEF SERVICIU CADASTRU

Nicoleta FLORESCU

SERVICIU CADASTRU

Aviz/Punct de vedere
Serv. Juridic. Din verificările efectuate până la data de 12.05.2017 în evidența
informatică a Serviciului Juridic, conform datelor transmise de birou
Patrimoniul, în situația juridică pentru imobilul situat în Comuna
Stăpânea Nouă, zona Hotel Beina, în suprafață de 168 mp., rezultă
înregistrată motivația formulată în baza Legii nr. 10/2001 de către
Anca Elsa Floranica Valeria, solicitată prin emiterea Dispoziției de
Primar nr. 1096/19.02.2016 (respingere), însă nu figurează înregistrate
lefigii. Nu ne asumăm răspunderea pentru aspectele juridice intervenite
ulterior datei de 12.05.2017.

ȘEF SERVICIU JURIDIC

VOICU

SERVICIU JURIDIC

c.j. Alina Gore.

PLAN DE SITUATIE
 Scara 1: 500, editia 1994-1997

CP

©

2136
2460

Cp

parcare acoperita

Parcare

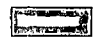
Parcare

bazin

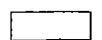
bazin

Restaurant

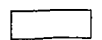
INTOCMIT
 Daniela GHERLAN



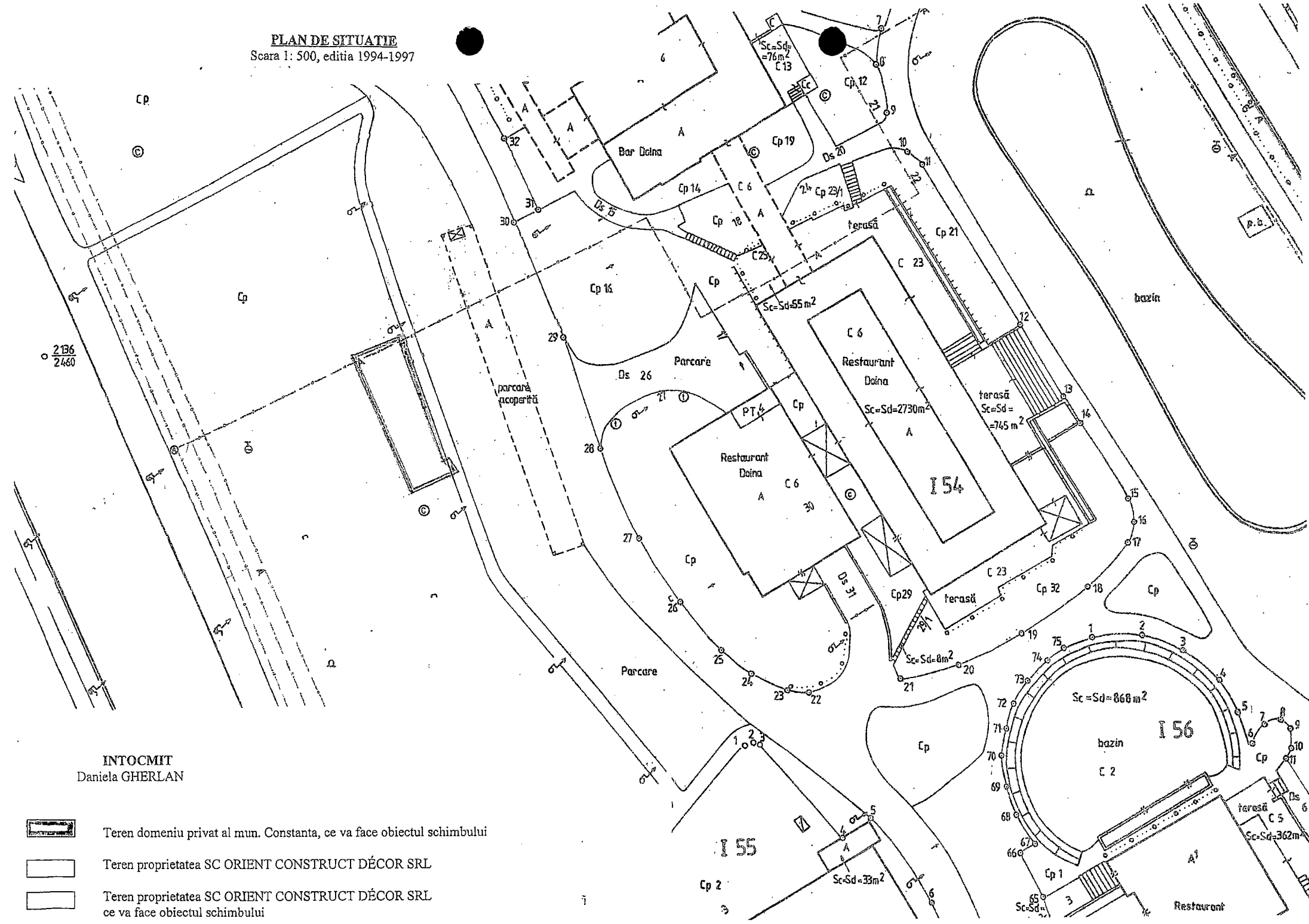
Teren domeniu privat al mun. Constanta, ce va face obiectul schimbului



Teren proprietatea SC ORIENT CONSTRUCT DECOR SRL



Teren proprietatea SC ORIENT CONSTRUCT DECOR SRL ce va face obiectul schimbului





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta
Adresa: STR MIHAI VITEAZU NR 2B COD POSTAL 900682 CONSTANTA JUD
CONSTANTA

Nr.	28789
Ziua	09
Luna	03
Anul	2018

REFERAT DE ADMITERE

(Dezmembrare imobil)

Domnului/Doamnei ORIENT CONSTRUCT DECOR SRL
Domiciliul _____

Referitor la cererea înregistrată sub numărul 28789 din data 09-03-2018, vă informăm:

Imobilul situat în Loc. Mamaia, Zona Parcare Hotel Doina, Jud. Constanta, UAT Constanta având numărul cadastral 227022 a fost dezmembrat în imobilele:

- 1) 248521 situat în Loc. Mamaia, Jud. Constanta, Parcare Hotel Doina, Lot 1, UAT Constanta având suprafața măsurată 1124 mp;
- 2) 248522 situat în Loc. Mamaia, Jud. Constanta, Parcare Hotel Doina, Lot 2, UAT Constanta având suprafața măsurată 168 mp;

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CONSTANTA la data: 09-03-2018.

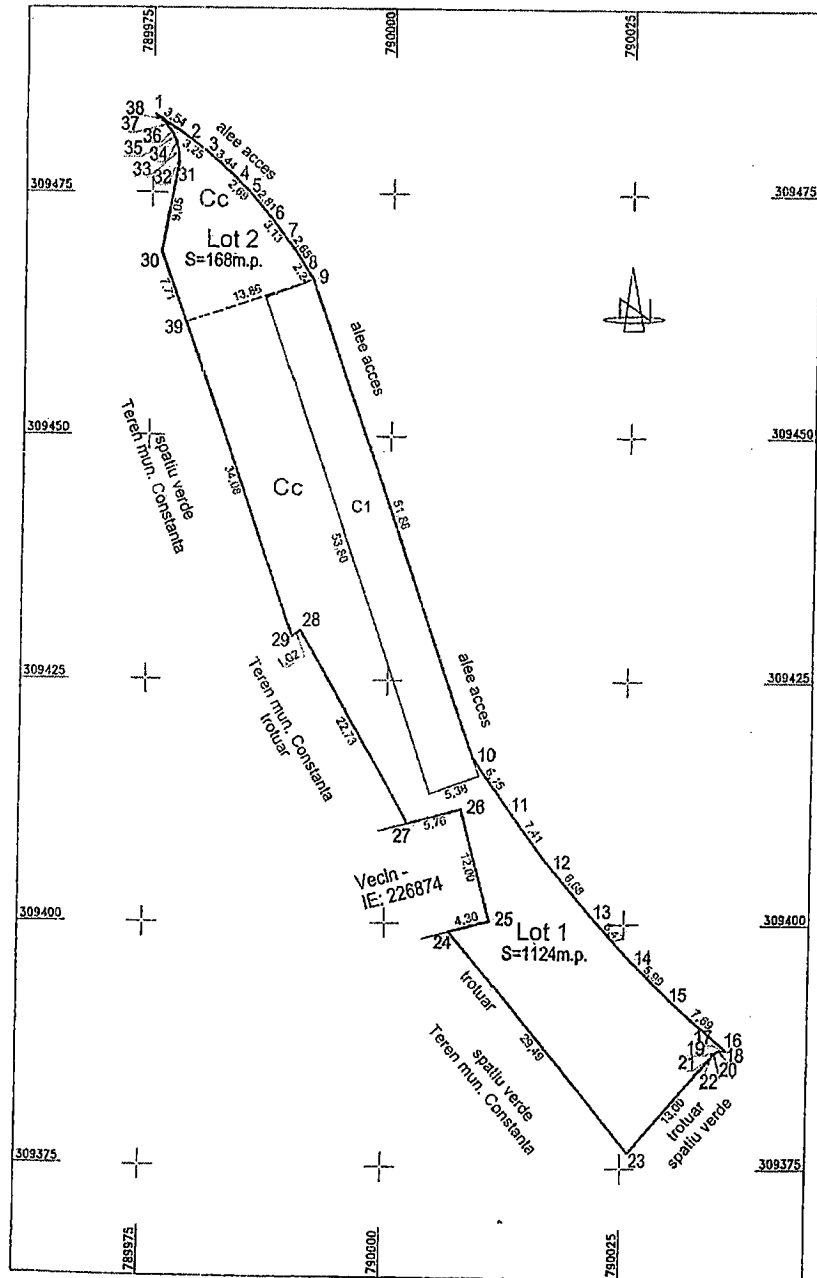
Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Inspector
VASILE VILCULESCU

**Plan de amplasament si delimitare a imobilului
cu propunere de dezlipire**

SCARA: 1 : 500

Nr. Cadastral	Suprafata masurata [mp]	Adresa imobilului:
227022	1292	Parcare Hotel Doina, Statiunea Mamaia
Carta Funciara nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
227022	Constanta	

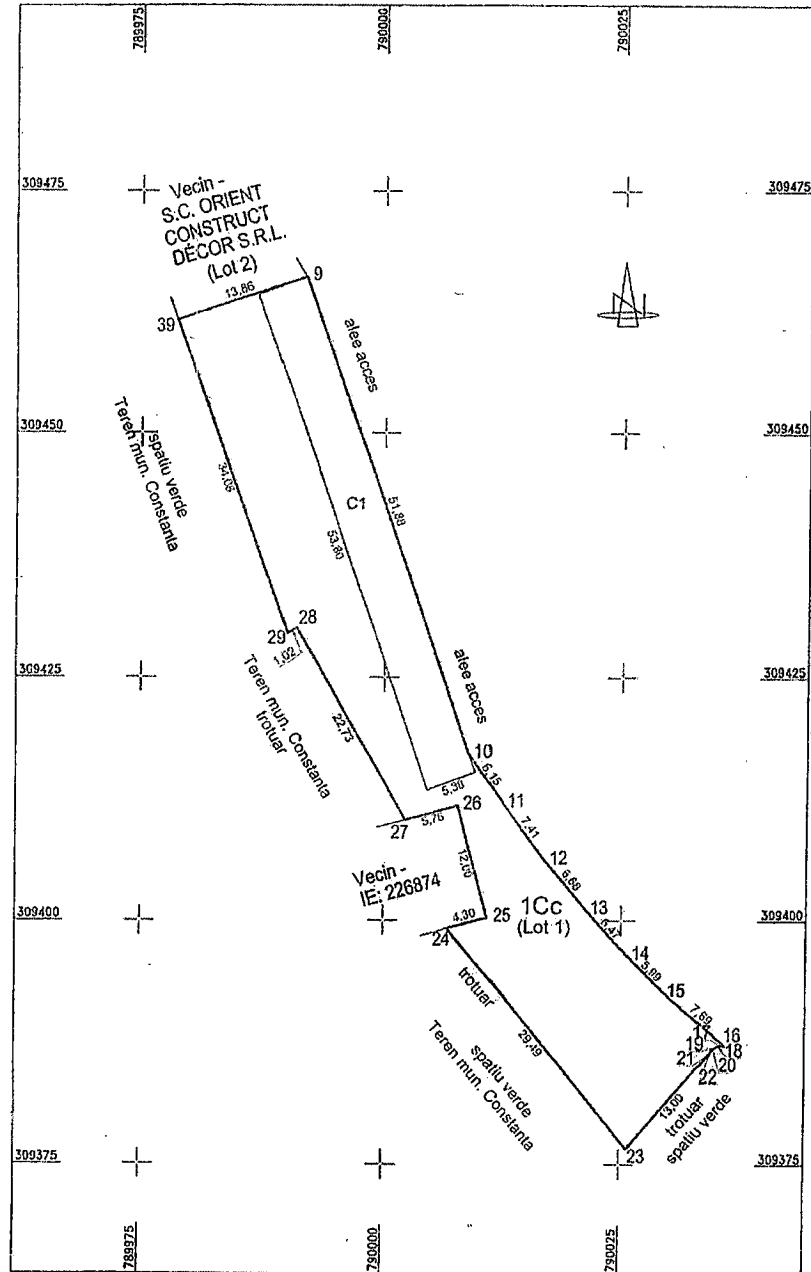


Tabel de miscare parcelelor pentru dezlipire imobil								
Situatia actuala (inainte de dezlipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire)				
Nr.cad.	Suprafata (mp)	Categorie de folosinta	Descrierea imobilului	Nr.Lot	Nr.cad.	Suprafata (mp)	Categorie de folosinta	Descrierea imobilului
227022	1292	Cc	Teren intravilan	Lot 1	248521	1124	Cc	Teren intravilan
				Lot 2	248522	168	Cc	Teren intravilan
Total	1292	-	-	-	-	1292	-	-
Executant: P.F.A. Concl Gheorghe Confirm executare intocmirii docur acs				Itudinea denta		Inspector Confirm introducerea imobilului in baza de date integrată si atribuirea numărului cadastral		
						OFICIUL DE CĂPESĂRI ȘI ÎNREGISTRARE IMOBILIARĂ JUDEȚULUI CONSTANȚA Nume și prenume: VALCULESCU VASILE Funcția: CONSILIER GR. I		
Data: 07.03.2018						Data: 28789 / 09-03-2018 Stampila BCPI		

Plan de amplasament si delimitare a imobilului


SCARA: 1:500

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului [mp]	Adresa imobilului:
248521	1124	Parcare Hotel Doina, Lot 1, Statiunea Mamaia
Nr. Carte Funciara	Unitatea Administrativ-Teritoriala (UAT)	
	Constanta	



A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	1124	Imobilul este imprejmuit cu gard plasa intre punctele 24-25-26-27
Total		1124	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CA	285	Parcare acoperita, Supr. constr. desfasurata= 285 m.p.
Total		285	

Suprafata totala masurata a imobilului= 1124 m.p.
Suprafata din act= - m.p.

<p>Executant: P.F.A. Corici Gheorghe</p> <p>Confirm executarea masuratorilor in teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren</p> 	<p>Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului</p> <p>OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CONSTANTA</p> <p>Nume si Prenume: VILCULESCU VASILE</p> <p>Functia: CONSILIER GR I</p>
---	---

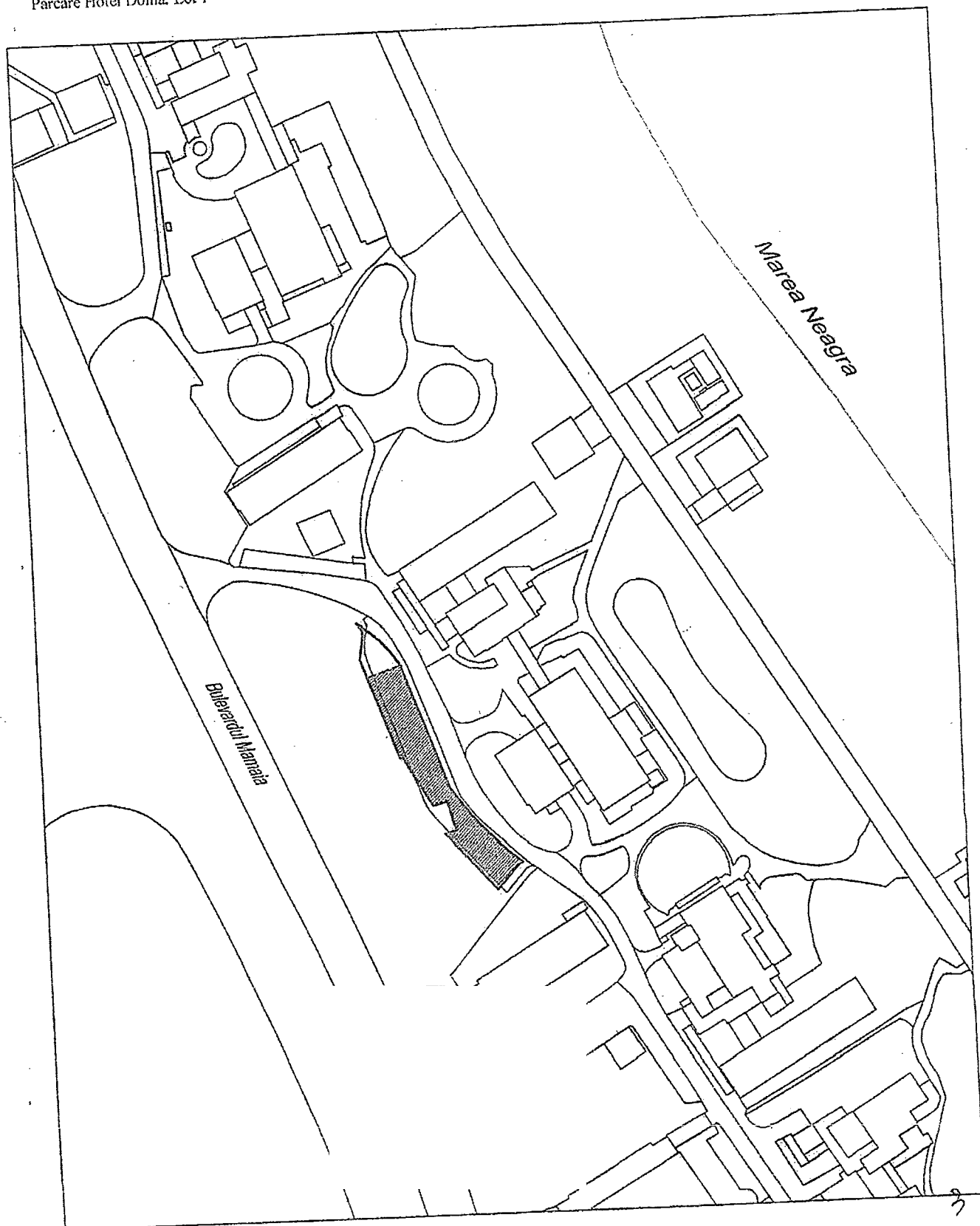
Data: 07.03.2018

Stampila BCPI

PLAN de ÎNCADRARE în ZONĂ

scara 1:2 000

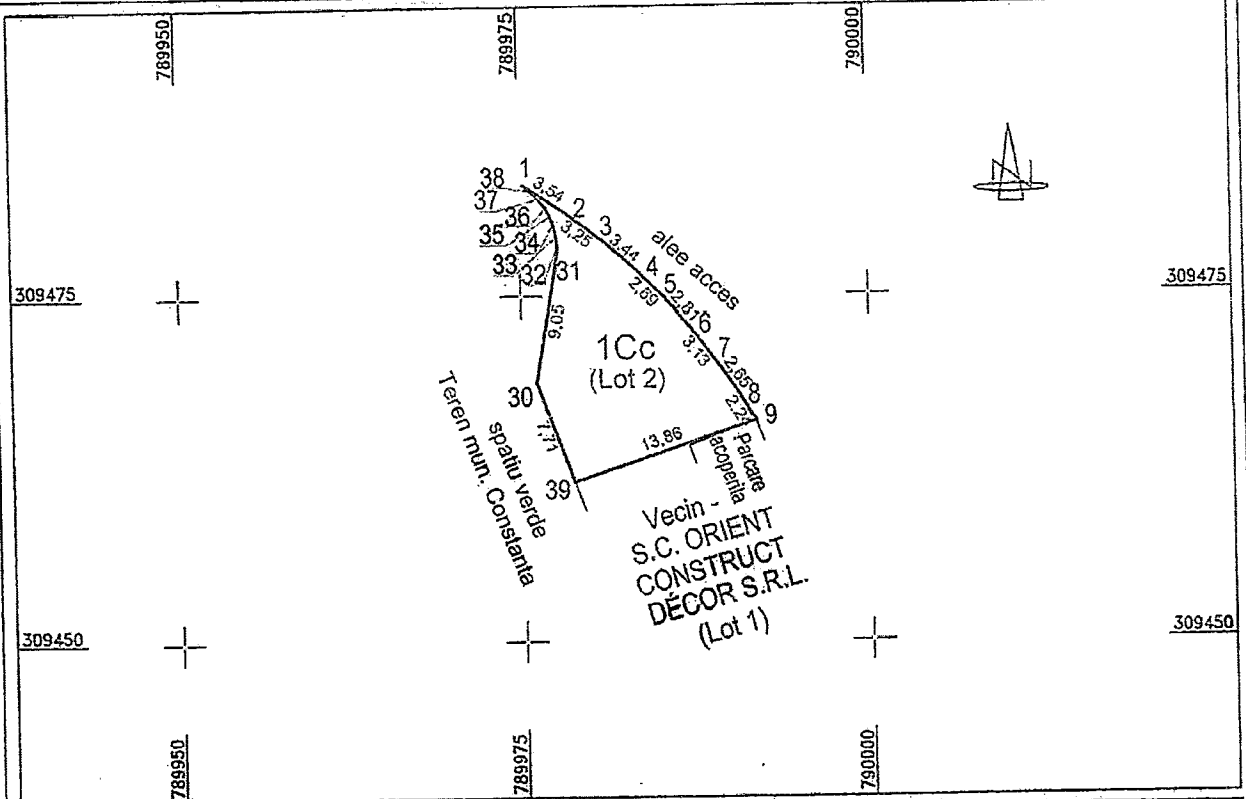
Pozitionarea imobilului:
Jud.CONSTANȚA
U.A.T. Constanta
Statiunea Mamaia
Adresa imobilului:
Parcare Hotel Doina. Lot 1



Plan de amplasament si delimitare a imobilului

SCARA: 1 : 500

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului [mp]	Adresa imobilului:
248522	168	Parcare Hotel Doina, Lot 2, Statiunea Mamaia
Nr. Cartea Funciara		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		Constanta



A. Date referitoare la teren

Nr. Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	168	Imobilul este neimprejmuit
Total		168	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
Total			

Suprafata totală măsurată a imobilului= 168 m.p.

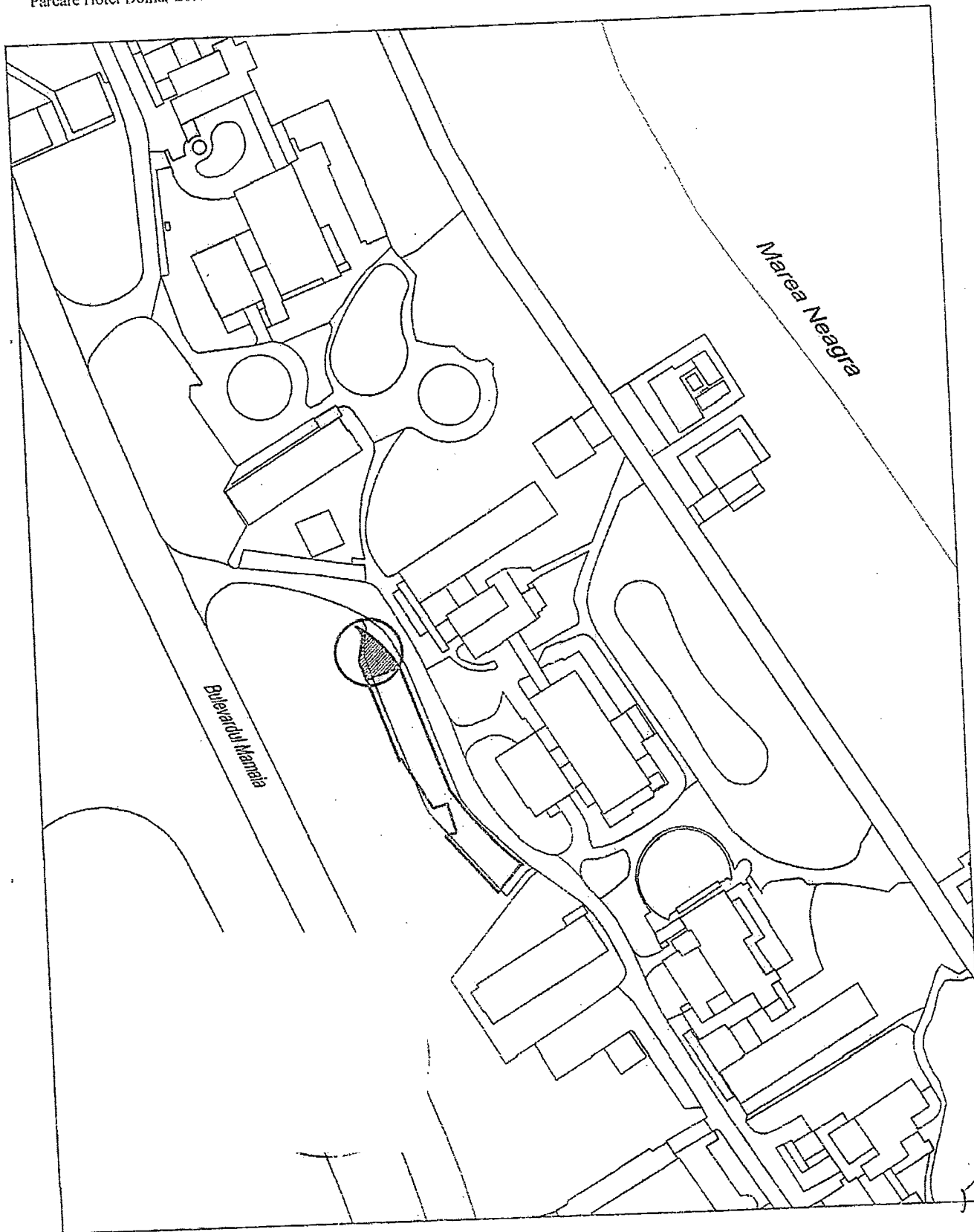
Suprafata din act= - m.p.

<p>Executant: P.F.A. Corici Gheorghe</p> <p>Confirm executarea măsurătorilor în teren, corectitudinea întocmirii documentatiei cad</p>	<p style="text-align: center;">Inspector</p> <p>Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului</p> <p style="text-align: center;">OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ</p> <p style="text-align: center;">Nume și Prenume: VILCULE</p> <p style="text-align: center;">Funcția: CONSILIER GR. I</p>
<p>Data: 07.03.2018</p>	<p>Data: / /</p> <p>Stampila BCPI</p>

PLAN de ÎNCADRARE în ZONĂ

scara 1:2 000

Pozitionarea imobilului:
Jud.CONSTANȚA
U.A.T. Constanta
Statiunea Mamaia
Adresa imobilului:
Parcare Hotel Dolna, Lot 2





CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
SERVICIUL AUTORIZĂRI
Nr. R37238/07.03.2018

CĂTRE,
DIRECȚIA PATRIMONIU

Ca urmare a adresei înregistrate cu nr. 37238/06.03.2018, prin care ne solicitați încadrarea în reglementările urbanistice a terenurilor prezentate pe planul de situație scara 1:500 - ediția 1994-1997 și având în vedere datele furnizate de dumneavoastră, formulăm prezenta prin care învederăm următoarele:

Terenurile sunt situate în stațiunea Mamaia și se încadrează în reglementările aprobate conform Planului Urbanistic Zonal aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 121/2013 și prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 46/28.02.2017 pentru îndreptarea erorii materiale din cuprinsul HCL nr. 121/24.05.2013 privind aprobarea PUZ Stațiunea Mamaia, zona A, UTR 6.

1. Terenul ce constituie domeniul privat al municipiului Constanța are următoarele funcțiuni admise: funcțiuni mixte: *spații verzi, alei auto și pietonale, parcuri, mobilier urban, panouri publicitare, corturi provizorii pentru diverse evenimente, construcții și instalații demontabile cu ocazia unor evenimente, locuri de joacă, lăcașe de cult.*

2. Terenul ce constituie parte din terenul în suprafață de 1292 mp proprietate privată SC Orient Construct Decor SRL are următoarele funcțiuni admise: *circulații carosabile (inclusiv parcaje la sol). Întregul teren în suprafață de 1292 mp are următoarele funcțiuni admise: circulații carosabile (inclusiv parcaje la sol) și funcțiuni turistice; apartamente de vacanță; locuințe permanente individuale și colective; funcțiuni pentru alimentație publică; loisir; funcțiuni de comerț; funcțiuni sportive; funcțiuni de agrement; funcțiuni de cultură; servicii; funcțiuni de sănătate; funcțiuni legate de culte pe suprafața hașurată precizată pe planșa de reglementări a zonei A.*

Terenurile menționate mai sus ce vor face obiectul schimbului între Municipiul Constanța și persoana juridică își mențin funcțiunile admise și după operațiunea de alipirea cu celelalte terenuri, în condițiile valabilității documentației PUZ aprobat cu HCL nr. 121/2013.

Mai facem precizarea importantă că, pe terenul proprietatea SC Orient Construct Decor SRL situat la B-dul Mamaia a fost emis certificatul de urbanism nr. 1611/12.06.2017 pentru "Construire imobil S+P+5-8E cu destinația de hotel" conform căruia autorizația de construire se va emite în baza unui Plan Urbanistic de Detaliu, ca urmare a punctului de vedere al Comisiei Tehnice de Urbanism și Amenajarea Teritoriului din ședința din data de 25.01.2017.

Arhitect Șef,
drd. urb. Mihai Radu Vânturache

Șef Serviciu Autorizări,
ing. Nicoleta Constanța

Inspector,
Szabo Cristina

ORIENT CONSTRUCT DECOR S.R.L.
SEDIUL SOCIAL CONSTANTA
Str. Interioară 2, nr. 2, clădirea C2
Nr. Reg. Com. J13/2647/2015
CUI 35329155

Nr. ext. 50/ 13.04.2018

CATRE
PRIMARIA CONSTANTA

ORIENT CONSTRUCT DECOR S.R.L., cu sediul în Constanța, Str. Interioară 2, nr. 2, clădirea C2, înmatriculată la ORC Constanța sub nr J13/2647/2015, având codul unic de înregistrare 35329155, reprezentată prin Dna. Georgescu Eugenia, în calitate de Administrator, prin prezenta va aducem la cunoștință ca societatea noastră este de acord ca fața schimbului de terenuri cu Primaria Constanta și în situația în care Rapoartele de evaluare vor indica că trebuie să achităm o diferență de preț.

ORIENT CONSTRUCT DECOR S.R.L.
Reprezentant legal



S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.

Constanța

*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,
Consultanță în management,
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor*

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
www.evaluare.net, e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: R 15489305



SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT
ID. C12157-1
ISO 9001



Proces verbal de predare – primire

Între:

S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. cu sediul în Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13, înregistrată la Registrul Comerțului cu J13/1792/2003, RO 15489305, cont nr. RO08BUCU411208612511RO01 deschis la Alpha Bank reprezentată prin administrator Ipate Dragoș Mihai, în calitate de Prestator

și

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA, ca persoană juridică de drept public, cu sediul în Constanța, bd. Tomis, nr. 51, cont nr. RO45TREZ231245102XXXXX deschis la Trezoreria Constanța, legal reprezentată prin Sorina Gherasim în calitate de Sef Serviciu Patrimoniu și Daniela Gherlan în calitate de reprezentantă a Municipiului Constanța.

Primul ca predător și al doilea ca primitor al următoarelor rapoarte de evaluare :

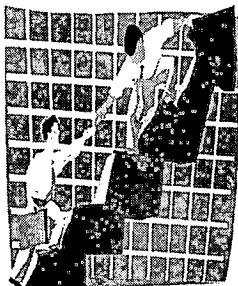
Nr. crt.	Specificație	Notă comandă Nr./data
1	Stabilire valoare de piață, teren intravilan, 168 mp, zona hotel restaurant Doina, stațiunea Mamaia, mun. Constanța, jud. Constanța, ce constituie domeniu privat al municipiului Constanța.	42097/14.03.2018
2	Stabilire valoare de piață, teren intravilan, 168 mp, zona hotel restaurant Doina, stațiunea Mamaia, mun. Constanța, jud. Constanța, aflat în proprietatea SC ORIENT CONSTRUCT DECOR SRL.	42097/14.03.2018

Lucrările au fost predate în două exemplare identice și valabile.

PRIMITOR

Gherlan Daniela

S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.



Constanța

*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,
Consultanță în management,
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor*

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
www.evaluare.net, e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: R 15489305



SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT
ID C12 157-1
ISO 9001

RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan
Stațiunea Mamaia, zona Hotel Doina
b-dul Mamaia, oraș Constanta
(168 mp)**

PROPRIETAR:

MUNICIPIUL CONSTANȚA

BENEFICIAR:

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA PATRIMONIU**

MARITE 2018

RAPORT DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan cu suprafața de 168 mp, situat în stațiunea Mamaia, zona Hotel Doina, ce aparține Municipiului Constanța

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață a terenului intravilan în vederea efectuării unui schimb de terenuri

Data evaluării: 15 Martie 2018

**Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CONSTANȚA**

Proprietar: MUNICIPIUL CONSTANȚA

**Executant: MANAGEMENT CONSULTING
SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA**

CUPRINS

CUPRINS	2
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE	4
CERTIFICARE	7
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării	9
1.1. Identificarea și competența evaluatorului	9
1.2. Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați	10
1.3. Scopul evaluării.....	10
1.4. Identificarea activului.....	10
1.5. Tipul valorii	10
1.6. Data evaluării	10
1.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării.....	10
1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea.....	10
1.9. Ipoteze și ipoteze speciale	11
1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	12
1.11. Declararea conformității evaluării cu SEV	12
1.12. Abordarea în evaluare și raționamentul.....	12
1.13. Valoarea obținută.....	14
Capitolul 2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare	15
2.1. Aria de piață	15
2.2. Date despre proprietatea subiect	15
2.3. Date despre proprietăți comparabile	16
Capitolul 3. Analiza datelor	18
3.1. Analiza de piață	18
3.2. Analiza C.M.B.U. (cele mai bune utilizări).....	20
Capitolul 4. Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului	21
4.1. Metoda comparației directe de piață.....	21
4.2. Metoda extractiei.....	25
Capitolul 5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	26

ANEXE

1. Documentatie cadastrala
2. Comparabile.
3. Poze.

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, Stațiunea Mamaia, zona Hotel Doina, județul Constanța, care aparține Municipiului Constanța

- **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:
 - Suprafață teren: 168 mp;
 - Coeficient utilizare teren existent: 0;
 - Coeficient utilizare teren propus: 0;
 - Coeficient utilizare teren aprobat: raportat la POT și regimul de înălțime;
 - Procent ocupare teren existent: 0,00%;
 - Procent ocupare teren propus: 0
 - Regim de înălțime: pe teren nu există construcții;
 - Acces: alee access.
 - Utilități: pe amplasament.
 - Terenul este situat în localitatea Constanța, Stațiunea Mamaia, zona Hotel Doina.

Destinația terenului conform adresei Direcției de Urbanism nr. R37238/2018 este de “funcțiuni mixte: spații verzi, alei auto și pietonale, parcuri, mobilier urban, panouri publicitare, corturi provizorii pentru diverse evenimente, construcții și instalații demontabile cu ocazia unor evenimente, locuri de joacă, lăcașe de cult.”

Scopul evaluării: . stabilirea valorii de piață a terenului intravilan în vederea efectuării unui schimb de terenuri.

Data evaluării: 15 Martie 2018.

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată prin două metode:

- Metoda comparației de piață – se bazează pe comparații cu tranzacții anterioare de proprietăți, fiind utilă în situația în care au fost vândute recent mai multe proprietăți imobiliare comparabile. Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.
- Metoda extracției este o variantă a tehnicii proporției (alocării), în care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii construcției, estimată prin metoda costului de înlocuire net. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului. Este concludentă când există tranzacții cu proprietăți tip în zonă cu

construcții noi, însă în celelalte situații, când construcțiile sunt vechi sau atipice, este mai puțin relevantă.

Valoarea finală a fost stabilită prin reconcilierea valorilor obținute prin cele două metode de evaluare, considerându-se ca valoare evaluată valoarea rezultată din cea mai adecvată tehnică pentru caracteristicile fiecărei proprietăți, a condițiilor obiective a proprietăților și a existenței informațiilor adecvate.

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea teren comparație		
		teren	EURO /mp	RON	EURO
		mp			
1	Teren intravilan cu destinația de funcțiuni mixte: spații verzi, alei auto, și pietonale, parcări, mobilier urban, panouri publicitare, corturi provizorii pentru diferite evenimente, construcții și instalații demontabile cu ocazia unor evenimente, locuri de joacă, lăcașe de cult, zona Hotel Doina, stațiunea Mamaia, oraș Constanța, jud. Constanța	168	237,01	185.630,02	39.817,68

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea prin extracție		
		teren	EURO /mp	RON	EURO
		mp			
1	Teren intravilan cu destinația de funcțiuni mixte: spații verzi, alei auto, și pietonale, parcări, mobilier urban, panouri publicitare, corturi provizorii pentru diferite evenimente, construcții și instalații demontabile cu ocazia unor evenimente, locuri de joacă, lăcașe de cult, zona Hotel Doina, stațiunea Mamaia, oraș Constanța, jud. Constanța	168	303,57	237.762,00	51.000,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanța, Stațiunea Mamaia, zona Hotel Doina, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai bună utilizare a terenului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.

Valorile rezultate prin aplicarea celeilalte metode sunt mai puțin relevante deoarece datele utilizate sunt de o acuratețe mai mică decât în metoda comparației directe de piață.

Valoarea de piață a bunurilor imobile a fost calculată cu ajutorul programului Microsoft Excel iar valoarea finală a fost stabilită prin rotunjire prin trunchiere la 2 zecimale a valorii reieșită din calculul valorii de piață și prezentată în tabelul de mai jos.

***Valoarea de piață a terenului intravilan situat în
localitatea Constanta, Stațiunea Mamaia, zona Hotel Doina
este (rotunjit):***

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea de piata		
		teren	EURO/mp	RON	EURO
		mp			
1	Teren intravilan cu destinația de funcțiuni mixte: spații verzi, alei auto, și pietonale, parcuri, mobilier urban, panouri publicitare, corturi provizorii pentru diferite evenimente, construcții și instalații demontabile cu ocazia unor evenimente, locuri de joacă, lăcașe de cult, zona Hotel Doina, stațiunea Mamaia, oraș Constanta, jud. Constanta	168	237,01	185.630,02	39.817,68

39.817,68 EURO echivalentul a 185.630,02 RON

fără TVA

1 EURO 4,6620 RON 15.03.2018

**Această valoare de piață rămâne în vigoare atâta timp cât nu se schimbă funcțiunile admise pentru teren și după operațiunea de alipire cu celelalte terenuri, în condițiile valabilității documentației PUZ, aprobată cu HCL nr. 121/2013.*

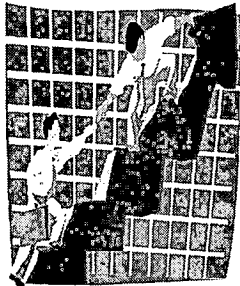
In caz contrar va fi necesară realizarea unei noi evaluări.

***Raportul de evaluare a fost realizat
S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.***

Administrator

— Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.



Constanța

*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,
Consultanță în management,
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor*

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
www.evaluare.net, e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: R 15489305



SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT
ID C12 157-1

RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan

**Stațiunea Mamaia, zona Hotel Doina
b-dul Mamaia, oraș Constanta
(168 mp)**

PROPRIETAR:

SC ORIENT CONSTRUCT DECOR SRL

BENEFICIAR:

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA PATRIMONIU**

MARTIE 2018

RAPORT DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan cu suprafața de 168 mp, situat în stațiunea Mamaia, zona Hotel Doina, ce aparține S.C. ORIENT CONSTRUCT DECOR S.R.L.

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață a terenului intravilan în vederea efectuării unui schimb de terenuri

Data evaluării: 15 Martie 2018

**Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CONSTANȚA**

Proprietar: SC ORIENT CONSTRUCT DECOR SRL

**Executant: MANAGEMENT CONSULTING
SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA**

CUPRINS

CUPRINS	2
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE	4
CERTIFICARE	7
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării	9
1.1. Identificarea și competența evaluatorului	9
1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați.....	10
1.3. Scopul evaluării.....	10
1.4. Identificarea activului.....	10
1.5. Tipul valorii	10
1.6. Data evaluării	10
1.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării.....	10
1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea.....	10
1.9. Ipoteze și ipoteze speciale	11
1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	12
1.11. Declararea conformității evaluării cu SEV	12
1.12. Abordarea în evaluare și raționamentul.....	12
1.13. Valoarea obținută.....	14
Capitolul 2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare	15
2.1. Aria de piață	15
2.2. Date despre proprietatea subiect	15
2.3. Date despre proprietăți comparabile	16
Capitolul 3. Analiza datelor	18
3.1. Analiza de piață.....	18
3.2. Analiza C.M.B.U. (cele mai bune utilizări).....	20
Capitolul 4. Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului	21
4.1. Metoda comparației directe de piață.....	21
4.2. Metoda extractiei.....	25
Capitolul 5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	26

ANEXE

1. Act de dezmembrare nr. 245/2018
2. Certificat de urbanism nr. 1611/31.05.2017
3. Documentatie cadastrala
4. Comparabile.
5. Poze.

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, Stațiunea Mamaia, zona Hotel Doina, județul Constanța, care aparține SC. Orient Construct Decor SRL

- **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:
 - Suprafață teren: 168 mp;
 - Coeficient utilizare teren existent: 0;
 - Coeficient utilizare teren propus: 0;
 - Coeficient utilizare teren aprobat: raportat la POT și regimul de înălțime;
 - Procent ocupare teren existent: 0,00%;
 - Procent ocupare teren propus: 0
 - Regim de înălțime: pe teren nu există construcții;
 - Acces: alee access.
 - Utilități: pe amplasament.
 - Terenul este situat în localitatea Constanța, Stațiunea Mamaia, zona Hotel Doina.

Destinația terenului conform adresei Direcției de Urbanism nr. R37238/2018 este de “circulații carosabile (inclusiv parcaje la sol)”.

Scopul evaluării: . stabilirea valorii de piață a terenului intravilan în vederea efectuării unui schimb de terenuri.

Data evaluării: 15 Martie 2018.

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată prin două metode:

- Metoda comparației de piață – se bazează pe comparații cu tranzacții anterioare de proprietăți, fiind utilă în situația în care au fost vândute recent mai multe proprietăți imobiliare comparabile. Este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.
- Metoda extracției este o variantă a tehnicii proporției (alocării), în care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii construcției, estimată prin metoda costului de înlocuire net. Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului. Este concludentă când există tranzacții cu proprietăți tip în zonă cu construcții noi, însă în celelalte situații, când construcțiile sunt vechi sau atipice, este mai puțin relevantă.

Valoarea finală a fost stabilită prin reconcilierea valorilor obținute prin cele două metode de evaluare, considerându-se ca valoare evaluată valoarea rezultată din cea mai adecvată tehnică pentru caracteristicile fiecărei proprietăți, a condițiilor obiective a proprietăților și a existenței informațiilor adecvate.

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. crt.	Denumire	Suprafață		Valoarea teren comparație		
		teren		EURO /mp	RON	EURO
		mp				
1	Teren intravilan cu destinația de circulații carosabile (inclusiv parcaje la sol), zona Hotel Doina, stațiunea Mamaia, oraș Constanta, jud. Constanta	168		197,51	154.689,08	33.180,84

Nr. crt.	Denumire	Suprafață		Valoarea prin extractie		
		teren		EURO /mp	RON	EURO
		mp				
1	Teren intravilan cu destinația de circulații carosabile (inclusiv parcaje la sol), zona Hotel Doina, stațiunea Mamaia, oraș Constanta, jud. Constanta	168		303,57	237.762,00	51.000,00

Concluzie:

În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanta, Stațiunea Mamaia, zona Hotel Doina, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai buna utilizare a terenului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.

Valorile rezultate prin aplicarea celeilalte metode sunt mai puțin relevante deoarece datele utilizate sunt de o acuratețe mai mică decât în metoda comparației directe de piață.

Valoarea de piață a bunurilor imobile a fost calculată cu ajutorul programului Microsoft Excel iar valoarea finala a fost stabilită prin rotunjire prin trunchiere la 2 zecimale a valorii reieșită din calculul valorii de piață și prezentată în tabelul de mai jos.

***Valoarea de piață a terenului intravilan situat in
localitatea Constanta, Stațiunea Mamaia,
zona Hotel Doina este (rotunjit):***

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea de piata		
		teren	EURO /mp	RON	EURO
		mp			
1	Teren intravilan cu destinatia de circulații carosabile (inclusiv parcaje la sol), zona Hotel Doina, statiunea Mamaia, oras Constanta, jud. Constanta	168	197,51	154.689,08	33.180,84

***33.180,84 EURO echivalentul a 154.689,08 RON
fără TVA***

1 EURO 4,6620 RON 15.03.2018

***Raportul de evaluare a fost realizat
S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.***

Administrator

de ing. Dragos Mihai IPATE