



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
CONSILIUL JUDEȚEAN

PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr. 176/10.07.2026

privind trecerea unui bun imobil tronson din drumul județean DJ 228, situat în oraș Ovidiu, județ Constanța, înscris în cartea funciară nr. 115764 u.a.t. Ovidiu, proprietate publică a Județului Constanța, din domeniul public al Județului Constanța și administrarea Consiliului Județean Constanța în domeniul public al Orașului Ovidiu

Președintele Consiliului Județean Constanța, Florin Mitroi, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate prin referatul de aprobare nr. 23762/10.07.2026, în calitatea sa de inițiator:

luând act de adresa Primăriei Orașului Ovidiu nr. 22804/16.10.2025 înregistrată la Consiliul Județean Constanța sub nr. 38281/23.10.2025, Hotărârea Consiliului Local al Orașului Ovidiu nr. 151/25.09.2025 privind aprobarea solicitării formulate către Consiliul Județean Constanța în vederea efectuării demersurilor necesare de trecere din domeniul public al U.A.T. Județul Constanța în domeniul public al orașului Ovidiu a imobilului în suprafață de 3270,619 mp, în scopul realizării proiectului: Amenajare intersecție DJ 228 cu DN2A, km 193/500; Hotărârea Consiliului Local al Orașului Ovidiu nr. 18/20.02.2026 privind modificarea H.C.L. nr. 151/25.09.2025 în ceea ce privește suprafața terenului solicitat a fi transferat din domeniul public al U.A.T. Județul Constanța în domeniul public al Orașului Ovidiu; Hotărârea Consiliului Județean Constanța nr. 70/21.05.2026 privind aprobarea dezmembrării unui bun imobil – drum județean, proprietate publică a Județului Constanța în 2 (două) loturi și Încheierea nr. 120523, înregistrată la Consiliul Județean Constanța sub nr. 17658/25.05.2026, emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța; Raportul de evaluare nr. 145/01.07.2026, înregistrat la Consiliul Județean Constanța sub nr. 22845/03.07.2026.

văzând Raportul de specialitate nr. 23763/10.07.2026 al Direcției Patrimoniu și Raportul de specialitate al Direcției Generale Administrație Locală nr. 24000/14.07.2026

în baza prevederile art.858, din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;

prevederilor art. 173 alin. alin.(1) lit.f), art. 294 alin (2), (4)-(6) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

ținând cont de prevederile art. 80 și art. 81 din Legea nr. 24/2000 (**republicată**) privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative și dispozițiile art. 5 alin. (1) și (2) din Anexa la H.G. nr. 831/2022 privind Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

În temeiul dispozițiilor art. 182 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;

PROPUNE:

Art.1. Aprobarea trecerii unui bun imobil tronson din drumul județean DJ 228, situat în Orașul Ovidiu, Județul Constanța înscris în cartea funciară nr. 115764 u.a.t. Ovidiu, proprietate publică a

Județului Constanța, din domeniul public al Județului Constanța și administrarea Consiliului Județean Constanța în domeniul public al Orașului Ovidiu și administrarea consiliului local al orașului Ovidiu, identificat conform anexei la prezentul act administrativ.

Art.2 Bunul imobil identificat la art. 1 se transmite în domeniul public al Orașului Ovidiu în scopul realizării proiectului: Amenajare intersecție DJ 228 cu DN2A, km 193/500.

Art.3 Predarea – preluarea bunului imobil ce face obiectul prezentului act administrativ se face pe bază de protocol încheiat între părțile interesate, în termen de 30 de zile de la data adoptării hotărârii de consiliu local privind preluarea imobilului în cauză.

Art.4 La data adoptării prezentului act administrativ încetează uzul și interesul public județean asupra imobilului identificat la art.1.

Art.5 Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare din luna iulie 2026 se transmite de Secretarul General al Județului următoarelor comisii: Comisia Juridică, Administrație și Ordine Publică și Comisiei pentru Investiții, Patrimoniu, Infrastructură, Urbanism și Protecția Mediului și în vederea examinării, formulării de amendamente în scris, după caz, precum și întocmirii avizului cu privire la adoptarea sau, după caz, respingerea proiectului.

INIȚIATOR

PREȘEDINTELE CONSILIULUI JUDEȚEAN CONSTANȚA FLORIN MITROI

Avizează:

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,

Nesrin Geafar

Datele de identificare ale bunul imobil ce face obiectul prezentului act administrativ

Nr. crt.	Codul de clasificare	Denumire bun imobil	Date de identificare	Anul dobândirii sau după caz, dării în folosință	Valoare de inventar lei	Situația juridică actuală, denumire act proprietate sau alte acte doveditoare
1.	1.3.7.2.	Drum	Oraș Ovidiu, Județ Constanța, DJ 228M km 9+338-15+600 Lot 2 Suprafață 3.385 mp; Număr cadastral 115764 Carte funciară 115764 u.a.t. Ovidiu	1974	127.731,00	Domeniul public

Director Executiv
Voitinovici Diana - Roxana

Sef Serviciu
Rancichi Sebastian

Inspector
Voinescu Loredana

REFERAT DE APROBARE

privind trecerea unui bun imobil tronson din drumul județean DJ 228, situat în oraș Ovidiu, județ Constanța, înscris în cartea funciară nr. 115764 u.a.t. Ovidiu, proprietate publică a Județului Constanța, din domeniul public al Județului Constanța și administrarea Consiliului Județean Constanța în domeniul public al Orașului Ovidiu

Motivul adoptării proiectului de hotărâre:

1. Descriere situației actuale:

Imobilul drum județean DJ 228 ce traversează unitățile administrativ teritoriale Poarta Albă și Ovidiu aparține domeniului public al Județului Constanța conform prevederilor H.G. 904/2002 *privind atestarea domeniului public al Județului Constanța*, poziția 35, respectiv H.C.J. 241/2011 *privind însușirea și aprobarea inventarului care alcătuiesc domeniul public al Județului Constanța*, poziția 421 și este înscris în cărțile funciare nr. 103741 și 108224 u.a.t. Poarta Albă și 115763 u.a.t. Ovidiu (reprezentând Lotul 1), precum și 115764 u.a.t. Ovidiu (reprezentând Lotul 2), imobil ce este traversat de limita UAT Ovidiu și limita UAT Lumina.

Prin adresa nr. 22804/16.10.2025, înregistrată la Consiliul Județean Constanța sub nr. 38281/23.10.2025, Primăria Orașului Ovidiu ne înaintează Hotărârea Consiliului Local al Comunei Ovidiu nr. 151/25.09.2025 privind aprobarea solicitării formulate către Consiliul Județean Constanța în vederea efectuării demersurilor necesare de trecere din domeniul public al U.A.T. Județul Constanța în domeniul public al orașului Ovidiu a imobilului în suprafață de 3270,619 mp, în scopul realizării proiectului: Amenajare intersecție DJ 228 cu DN2A, km 193/500

Prin Hotărârea nr. 18 din data de 20.02.2026, Consiliul Local al Orașului Ovidiu a aprobat modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 151 din 25.09.2025, sub aspectul suprafeței terenului ce face obiectul transferului din domeniul public al U.A.T. Județul Constanța în domeniul public al Orașului Ovidiu. În acest sens, suprafața solicitată a fi transferată se stabilește la 3.385 mp din suprafața totală de 120.518 mp aferentă imobilului DJ 228, în locul suprafeței de 3.270,619 mp, astfel cum era prevăzută în cuprinsul hotărârii inițiale.

În urma solicitării anterior menționate Consiliul Județean Constanța a adoptat hotărârea nr. 70/21.05.2026 *privind aprobarea dezmembrării unui bun imobil – drum județean, proprietate publică a Județului Constanța în 2 (două) loturi*, respectiv - Lot 1, în suprafață de 117.133 mp, cu numărul cadastral 115763 u.a.t. Ovidiu și Lot 2, în suprafață de 3.385 mp, cu numărul cadastral 115764 u.a.t. Ovidiu;

Prin încheierea nr. 120523, înregistrată la Consiliul Județean Constanța sub nr. 17658/25.05.2026, Oficiul de Cadastrul și Publicitate Imobiliară a dispus admiterea cererii cu privire la imobilul cu nr. Cadastral 114860, înscris în cartea funciară 114860 u.a.t. Ovidiu, privind dezmembrarea imobilului în două loturi, așa cum este specificat anterior. Astfel s-a înființat cartea funciară 115763 cu numărul cadastral 115763 u.a.t. Ovidiu și cartea funciară nr. 115764 cu numărul cadastral 115764 u.a.t. Ovidiu, imobil ce este traversat de limita UAT Ovidiu și limita UAT Lumina

Cerințe care reclamă necesitatea actului administrativ:

Având în vedere cele prezentate anterior, prin care se justifică solicitarea de transmitere din domeniul public al Județului Constanța în domeniul public al Orașului Ovidiu a imobilului reprezentând un tronson din drumul județean DJ 228, situat în Orașul Ovidiu, județul Constanța, înscris în cartea funciară nr. 115764 UAT Ovidiu, solicitare aprobată în vederea realizării proiectului „Amenajare intersecție DJ 228 cu DN2A, km 193+500”, se constată că imobilul care face obiectul prezentului act administrativ nu mai deservește interesului public județean, fiind astfel justificată încetarea uzului și interesului public județean asupra acestuia.

Respectarea prevederilor art. 294 alin (2) și alin (4) – (7) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare : *Trecerea unui bun din domeniul public al unei unități administrativ-teritoriale în domeniul public al altei unități administrativ-teritoriale*

(2) *Trecerea unui bun din domeniul public al județului în domeniul public al unei unități administrativ-teritoriale, de pe raza teritorială a județului respectiv, se face la cererea consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz, prin hotărâre a consiliului județean.*

(4) *În instrumentul de prezentare și motivare al hotărârilor prevăzute la alin. (1)-(3) se regăsește, în mod obligatoriu, justificarea temeinică a încetării uzului sau interesului public județean sau local, după caz.*

(5) *Cererile prevăzute la alin. (1)-(3) se aprobă prin hotărâre a consiliului județean, respectiv a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.*

(6) *În instrumentul de prezentare și motivare al hotărârii prevăzute la alin. (5) se regăsește, în mod obligatoriu, justificarea temeinică a uzului sau interesului public județean sau local, după caz.*

(7) *Declararea bunului ca fiind de uz sau de interes public județean sau local se face prin hotărâre a consiliului județean sau a consiliului local care a solicitat trecerea în condițiile prevăzute la alin. (1)-(3), după caz.*

2. Schimbări preconizate:

Impactul socio-economic:

Nu este cazul.

Impactul financiar asupra bugetului:

Nu este cazul.

Impactul asupra sistemului juridic:

Nu este cazul.

Consultare privind elaborarea și implementarea actului administrativ:

Ținând cont de obiectul proiectului de hotărâre, actul ce va fi adoptat în baza acestuia reprezintă un act administrativ cu caracter individual, care se caracterizează prin aceea că reprezintă o manifestare unilaterală de voință care creează, modifică sau stinge drepturi sau obligații în beneficiul sau sarcina uneia sau mai multor persoane dinainte determinate.

Prezentul proiect de hotărâre reprezintă un act administrativ cu caracter individual, context în care sunt incidente dispozițiile art. 5 alin. (1) și (2) din Anexa la HG nr. 831/2022 privind Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică. Actele administrative cu caracter individual, nu fac obiectul procedurii de asigurare a transparenței decizionale, iar autoritatea sau instituția publică competentă nu are obligația realizării etapelor procedurii de transparență decizională.

Măsurile de implementare necesare, modificări instituționale și funcționale:

După adoptarea actului administrativ se transmite Comisiei speciale de inventariere a domeniului public și privat a Județului Constanța numită prin dispoziția nr. 140/2026, în vederea punerii în aplicare a prevederilor art. 289 alin.(2)-(4) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Față de cele menționate anterior, supun atenției și aprobării Consiliului Județean Constanța, proiectul de hotărâre privind trecerea unui bun imobil tronson din drumul județean DJ 228, situat în oraș Ovidiu, județ Constanța, înscris în cartea funciară nr. 115764 u.a.t. Ovidiu, proprietate publică a Județului Constanța, din domeniul public al Județului Constanța și administrarea Consiliului Județean Constanța în domeniul public al Orașului Ovidiu.

**PREȘEDINTE,
FLORIN MITROI**

RAPORT DE SPECIALITATE

La proiectul de hotărâre privind trecerea unui bun imobil tronson din drumul județean DJ 228, situat în oraș Ovidiu, județ Constanța, înscris în cartea funciară nr. 115764 u.a.t. Ovidiu, proprietate publică a Județului Constanța, din domeniul public al Județului Constanța și administrarea Consiliului Județean Constanța în domeniul public al Orașului Ovidiu.

Imobilul drum județean DJ 228 ce traversează unitățile administrativ teritoriale Poarta Albă și Ovidiu aparține domeniului public al Județului Constanța conform prevederilor H.G. 904/2002 *privind atestarea domeniului public al Județului Constanța*, poziția 35, respectiv H.C.J. 241/2011 *privind însușirea și aprobarea inventarului care alcătuiesc domeniul public al Județului Constanța*, poziția 421 și este înscris în cărțile funciare nr. 103741 și 108224 u.a.t. Poarta Albă și 115763 u.a.t. Ovidiu (reprezentând Lotul 1), precum și 115764 u.a.t. Ovidiu (reprezentând Lotul 2), imobil ce este traversat de limita UAT Ovidiu și limita UAT Lumina.

Prin adresa nr. 22804/16.10.2025, înregistrată la Consiliul Județean Constanța sub nr. 38281/23.10.2025, Primăria Orașului Ovidiu ne înaintează Hotărârea Consiliului Local al Comunei Ovidiu nr. 151/25.09.2025 privind aprobarea solicitării formulate către Consiliul Județean Constanța în vederea efectuării demersurilor necesare de trecere din domeniul public al U.A.T. Județul Constanța în domeniul public al orașului Ovidiu a imobilului în suprafață de 3270,619 mp, în scopul realizării proiectului: Amenajare intersecție DJ 228 cu DN2A, km 193/500

Prin Hotărârea nr. 18 din data de 20.02.2026, Consiliul Local al Orașului Ovidiu a aprobat modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 151 din 25.09.2025, sub aspectul suprafeței terenului ce face obiectul transferului din domeniul public al U.A.T. Județul Constanța în domeniul public al Orașului Ovidiu. În acest sens, suprafața solicitată a fi transferată se stabilește la 3.385 mp din suprafața totală de 120.518 mp aferentă imobilului DJ 228, în locul suprafeței de 3.270,619 mp, astfel cum era prevăzută în cuprinsul hotărârii inițiale.

În urma solicitării anterior menționate Consiliul Județean Constanța a adoptat hotărârea nr. 70/21.05.2026 *privind aprobarea dezmembrării unui bun imobil – drum județean, proprietate publică a Județului Constanța în 2 (două) loturi*, respectiv - Lot 1, în suprafață de 117.133 mp, cu numărul cadastral 115763 u.a.t. Ovidiu și Lot 2, în suprafață de 3.385 mp, cu numărul cadastral 115764 u.a.t. Ovidiu;

Prin încheierea nr. 120523, înregistrată la Consiliul Județean Constanța sub nr. 17658/25.05.2026, Oficiul de Cadastrul și Publicitate Imobiliară a dispus admiterea cererii cu privire la imobilul cu nr. Cadastral 114860, înscris în cartea funciară 114860 u.a.t. Ovidiu, privind dezmembrarea imobilului în două loturi, așa cum este specificat anterior. Astfel s-a înființat cartea funciară 115763 cu numărul cadastral 115763 u.a.t. Ovidiu și cartea funciară nr. 115764 cu numărul cadastral 115764 u.a.t. Ovidiu, imobil ce este traversat de limita UAT Ovidiu și limita UAT Lumina.

Având în vedere cele prezentate anterior, prin care se justifică solicitarea de transmitere din domeniul public al Județului Constanța în domeniul public al Orașului Ovidiu a imobilului reprezentând un tronson din drumul județean DJ 228, situat în Orașul Ovidiu, județul Constanța, înscris în cartea funciară nr. 115764 UAT Ovidiu, solicitare aprobată în vederea realizării proiectului „Amenajare intersecție DJ 228 cu DN2A, km 193+500”, se constată că imobilul care face obiectul prezentului act administrativ nu mai deservește interesului public județean, fiind astfel justificată încetarea uzului și interesului public județean asupra acestuia.

După adoptare actul administrativ se transmite Comisiei speciale de inventariere a domeniului public si privat a Județului Constanța numită prin dispoziția nr. 140/2026, în vederea punerii în aplicare a prevederilor art. 289 alin.(2)-(4) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Față de cele menționate, propunem spre analiză și aprobare proiectul de hotărâre **privind trecerea unui bun imobil tronson din drumul județean DJ 228, situat în oraș Ovidiu, județ Constanța, înscris în cartea funciară nr. 115764 u.a.t. Ovidiu, proprietate publică a Județului Constanța, din domeniul public al Județului Constanța și administrarea Consiliului Județean Constanța în domeniul public al Orașului Ovidiu.**

**Director Executiv
Voitinovici Diana – Roxana**

**Sef Serviciu
Rancichi Sebastian**

Intocmit: Voineșteț Ioșela Loredana

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotărâre privind trecerea unui bun imobil, tronson din drumul județean DJ 228, situat în oraș Ovidiu, județ Constanța, înscris în Cartea funciară nr. 115764 u.a.t. Ovidiu, proprietate publică a Județului Constanța, din domeniul public al Județului Constanța și administrarea Consiliului Județean Constanța în domeniul public al Orașului Ovidiu

Proiectul de hotărâre nr. 176/10.07.2026 este elaborat în considerarea adresei Primăriei Orașului Ovidiu nr. 22804/16.10.2025, înregistrată la Consiliul Județean Constanța cu nr. 38281/23.10.2025.

Relevante în analiza proiectului de act administrativ sunt dispozițiile:

- art. 858 Cod civil: „Proprietatea publică este dreptul de proprietate ce aparține statului sau unei unități administrativ-teritoriale asupra bunurilor care, prin natura lor sau prin declarația legii, sunt de uz ori de interes public, cu condiția să fie dobândite prin unul dintre modurile prevăzute de lege.”;

- art. 863 Cod civil: „*Dreptul de proprietate publică se dobândește:*

- a) prin achiziție publică, efectuată în condițiile legii;
- b) prin expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii;
- c) prin donație sau legat, acceptat în condițiile legii, dacă bunul, prin natura lui sau prin voința dispunătorului, devine de uz ori de interes public;

- d) prin convenție cu titlu oneros, dacă bunul, prin natura lui sau prin voința dobânditorului, devine de uz ori de interes public;

- e) prin transferul unui bun din domeniul privat al statului în domeniul public al acestuia sau din domeniul privat al unei unități administrativ-teritoriale în domeniul public al acesteia, în condițiile legii;

- f) *prin alte moduri stabilite de lege.*”;

- art.864 Cod civil: „*Dreptul de proprietate publică se stinge* dacă bunul a pierit ori a fost trecut în domeniul privat, *dacă a încetat uzul sau interesul public*, cu respectarea condițiilor prevăzute de lege.”;

- art.294 alin.(2), (4)-(6) din OUG nr. 57/2016 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora:

„(2) Trecerea unui bun din domeniul public al județului în domeniul public al unei unități administrativ-teritoriale, de pe raza teritorială a județului respectiv, se face la cererea consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz, prin hotărâre a consiliului județean.

[...]

(4) În instrumentul de prezentare și motivare al hotărârilor prevăzute la alin. (1)-(3) se regăsește, în mod obligatoriu, justificarea temeinică a încetării uzului sau interesului public județean sau local, după caz.

(5) Cererile prevăzute la alin. (1)-(3) se aprobă prin hotărâre a consiliului județean, respectiv a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.

(6) În instrumentul de prezentare și motivare al hotărârii prevăzute la alin. (5) se regăsește, în mod obligatoriu, justificarea temeinică a uzului sau interesului public județean sau local, după caz.[...].”.

Analizând documentele invocate în preambulul proiectului de hotărâre nr.176/10.07.2026, constatăm faptul că, în temeiul dispozițiilor normative anterior indicate, Consiliul Local al Orașului Ovidiu a adoptat Hotărârea nr. 151/25.09.2025 privind aprobarea solicitării formulate către Consiliul Județean Constanța în vederea efectuării demersurilor necesare de trecere din domeniul public al UAT

Județul Constanța în domeniul public al Orașului Ovidiu a imobilului în suprafață de 3270,619 mp, în scopul realizării proiectului: Amenajare intersecție DJ 228 cu DN2A, km 193/500 și Hotărârea nr.18/20.02.2026 privind modificarea HCL nr. 151/25.09.2025 în ceea ce privește suprafața terenului solicitat a fi transferat din domeniul public al UAT Județul Constanța în domeniul public al Orașului Ovidiu.

În concluzie, arătăm că dispozițiile legale indicate în anterioritate reprezintă cadrul legal pentru promovarea proiectului de hotărâre privind trecerea unui bun imobil, tronson din drumul județean DJ 228, situat în oraș Ovidiu, județ Constanța, înscris în Cartea funciară nr. 115764 u.a.t. Ovidiu, proprietate publică a Județului Constanța, din domeniul public al Județului Constanța și administrarea Consiliului Județean Constanța în domeniul public al Orașului Ovidiu, actul administrativ este fundamentat din punct de vedere al reglementărilor specifice aplicabile și acesta îndeplinește condițiile de legalitate spre a fi supus dezbaterii și aprobării plenului consiliului județean.

**DIRECTOR GENERAL,
Dana-Mariana Constantinescu**

Consilier juridic,
Mihaela Boacă



100208822315

Incheiere Nr. 120523 / 13-05-2026



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

Dosarul nr. 120523 / 13-05-2026

INCHEIERE Nr. 120523

Registrator: Irina Hreniuc

Asistent: OANA-RALUCA CARSIC

CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANTA
INTRARE Nr. 14658
An 2026 Luna 05 Ziua 25

Asupra cererii introduse de CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANTA privind
Dezmembrare/Comasare in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.70/21-04-2026 emis de CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANTA;

tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

-
pentru serviciul avand codul 222

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 114860, inscris in cartea funciara 114860 UAT Ovidiu avand proprietarii: JUDEȚUL CONSTANȚA in cota de 1/1 de sub B.1;
- imobilul cu nr. cadastral 115764
- imobilul cu nr. cadastral 115763
- Se sisteaza cartea funciara 114860 a imobilului cu numarul cadastral 114860 / Ovidiu ca urmare a dezmembrarii acestuia in urmatoarele 2 imobile:
~~ nr.cad.115763\cf.115763;
~~ nr.cad.115764\cf.115764;
- asupra A.1 sub B.4 din cartea funciara 114860 UAT Ovidiu;
- Se infiinteaza cartea funciara 115763 a imobilului cu numarul cadastral 115763 / UAT Ovidiu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 114860 inscris in cartea funciara 114860; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 115763 UAT Ovidiu;
- Se radiaza notarea receptiei dezlipirii ca urmare a inscrierii actului de dezmembrare in CF cu nr. 114860/Ovidiu asupra A.1 sub B.3 din cartea funciara 114860 UAT Ovidiu;
- Se infiinteaza cartea funciara 115764 a imobilului cu numarul cadastral 115764 / UAT Ovidiu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 114860 inscris in cartea funciara 114860; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 115764 UAT Ovidiu;

Prezenta se va comunica părților:

CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANTA

MURAT LEVENT

JUDEȚUL CONSTANȚA

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

Data soluționării,

19-05-2026

Registrator,

Irina Hreniuc

Asistent Registrator,

OANA-RALUCA CARSIC

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

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



ANCP
AGENȚIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 115764 Ovidiu

Nr. cerere 128297
Ziua 20
Luna 05
Anul 2026

Cod verificare

100209219312



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Ovidiu, DJ 228 KM 9 + 338 - 15 + 600, Lot 2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	115764	3.385	Teren neîmprejmuit; Teren drum public, reprezentând drum de interes județean, DJ228 KM 9+338 - 15+600. Imobilul este traversat de limita UAT Ovidiu și limita UAT Lumina.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
120523 / 13/05/2026		
Act Administrativ nr. 70, din 21/04/2026 emis de CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANTA;		
B1	Se înființează cartea funciara 115764 a imobilului cu numărul cadastral 115764 / UAT Ovidiu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 114860 înscris în cartea funciara 114860;	A1
Act Normativ nr. 904, din 22/08/2002 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI; Act Administrativ nr. 241, din 20/10/2011 emis de CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANTA; Act Administrativ nr. 15817, din 25/04/2025 emis de CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANTA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE DOMENIU PUBLIC, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) JUDEȚUL CONSTANȚA		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 114860/Ovidiu, inscrisa prin incheierea nr. 97617 din 25/04/2025;		

C. Partea III. SARCINI .

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

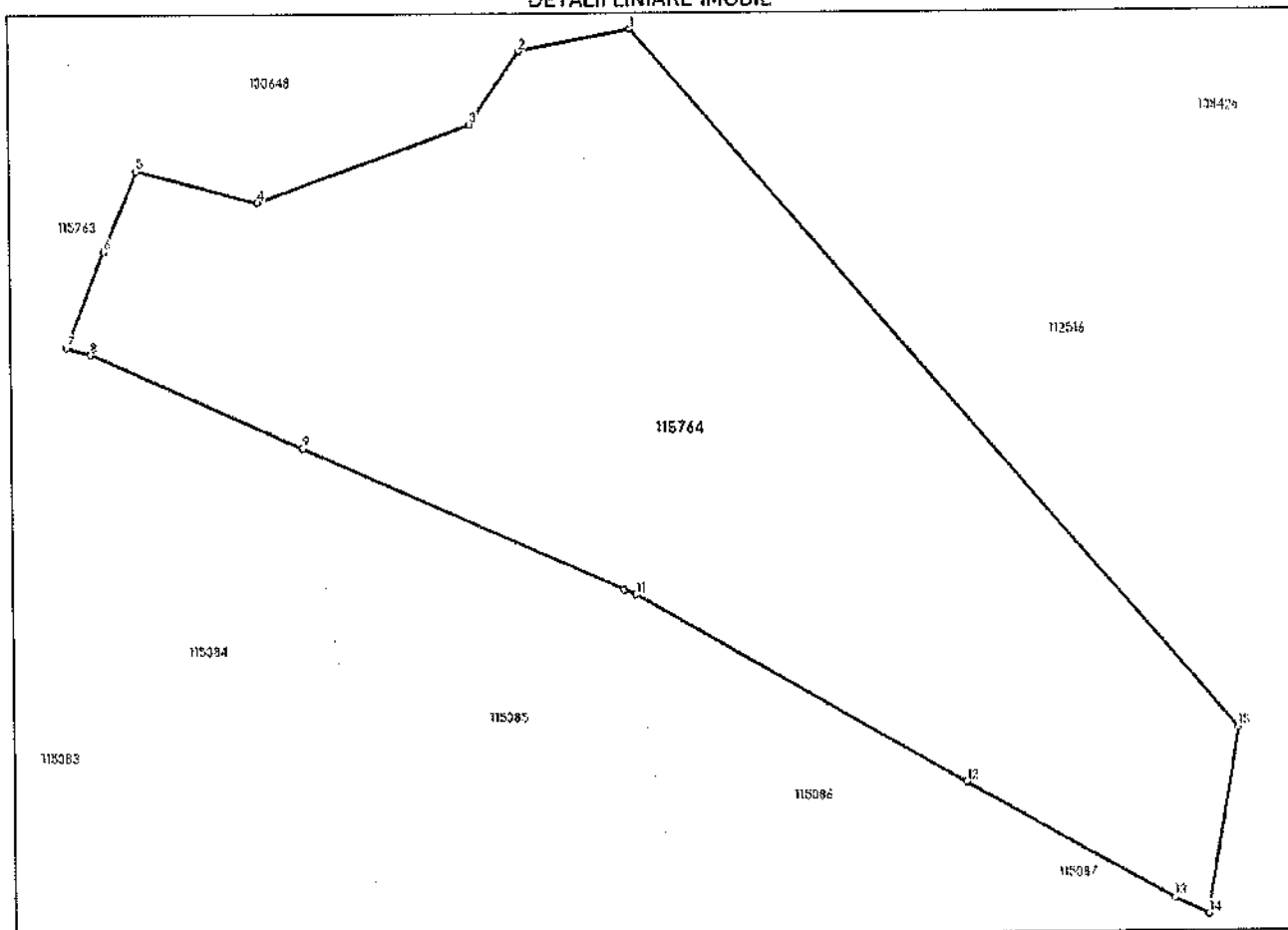
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
115764	3.385	Teren drum public, reprezentând drum de interes județean, DJ228 KM 9+338 - 15+600. Imobilul este traversat de limita UAT Ovidiu și limita UAT Lumina.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	căile de comunicații rutiere (DR) - drumuri de interes județean	NU	3.385	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	10.302
2	3	8.02
3	4	20.453

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	11.324
5	6	7.944
6	7	9.392
7	8	2.234
8	9	21.011
9	10	31.79
10	11	1.132
11	12	34.483
12	13	21.69
13	14	3.33
14	15	17.225
15	1	84.11

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

20/05/2026, 14:04

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



PRIMĂRIA ORAȘULUI OVIDIU
ROMÂNIA - JUDEȚUL CONSTANȚA

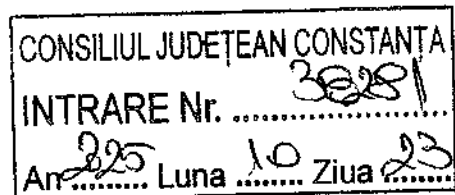
Str. Sănătății, Nr. 7, cod poștal 905900, Tel. 0241.255.340, Fax 0241.255.341
C.I.F: 4301359, email: primariaovidiu@gmail.com, www.primariaovidiu.ro



Nr. 22804/16.10.2025

Către:

CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA
Bd. Tomis nr. 51, mun. Constanta, jud. Constanta

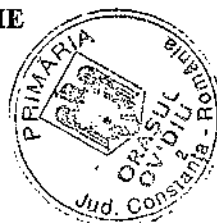


Subscrisa, UAT orasul Ovidiu, cu sediul in orasul Ovidiu, str. Sanatatii nr. 7, judetul Constanta, identificata prin CIF 4301359, reprezentata legal prin Primar, George SCUPRA, prin prezenta va inaintam alaturat HCL Ovidiu nr. 151/25.09.2025 privind aprobarea solicitarii formulate catre Consiliul Judetean Constanta in vederea efectuarii demersurilor necesare de trecere din domeniul public al UAT Judetul Constanta in domeniul public al UAT Orasul Ovidiu a imobilului – teren in suprafata de 3270,619 mp, in scopul realizarii proiectului: „Amenajare intersectie DJ 228 cu DN 2A (E60), km. 193+500”.

Cu stima,

SECRETARUL GENERAL U.A.T.

Laura – Elena ANTONIE





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL AL ORĂȘULUI OVIDIU

Str. Sănătății Nr.7, cod poștal 905900
Tel:0241/255.340,0722/340.788, Fax: 0241/255.341
e-mail: primariaovidiu@gmail.com
www.primariaovidiu.ro



HOTĂRÂREA NR. 151/25.09.2025

Privind aprobarea solicitării formulate către Consiliul Județean Constanta în vederea efectuării demersurilor necesare de trecere din domeniul public al UAT Județului Constanta în domeniul public al orașului Ovidiu a imobilului – teren în suprafața de 3270,619 mp, în scopul realizării proiectului: „Amenajare intersecție DJ 228 cu DN2A (E60), km 193+500”

Consiliul Local al orașului Ovidiu, întrunit în ședință ordinară în data de 25.09.2025,

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre nr. 21171/2/24.09.2025 privind solicitarea către Consiliul Județean Constanta în vederea efectuării demersurilor necesare trecerii unor imobile din domeniul public al Județului Constanta în domeniul public al orașului Ovidiu;
- Referatul de aprobare nr.21171/24.09.2025 al domnului primar Scupra George, în calitate de initiator;
- Raportul Serviciului Juridic - APL, nr. 21171/1/24.09.2025;
- Avizul de legalitate al secretarului general al orașului Ovidiu;
- Avizul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local al orașului Ovidiu;
- Extrasul de carte funciara nr. 233535/10.09.2025 privind imobilul cu nr. cadastral 114860 – loc. Culmea, DJ 228, Km 9+338 – 15+600;
- Planul de situație extras din proiectul de „Amenajare intersecție DJ 228 cu DN2A (E60), km 193+500”, din care rezultă suprafața necesară efectuării lucrărilor de construire.

În conformitate cu dispozițiile:

- Prevederile art. 294, alin. (2), alin 4- (7) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. b), ale art. 136, alin. (1) și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

H O T A R A S T E :

Art.1 Se solicită Consiliului Județean Constanta efectuarea demersurilor necesare de trecere din domeniul public al UAT Județului Constanta în domeniul public al orașului Ovidiu a imobilului – teren în suprafața de 3270,619 mp, în scopul realizării proiectului: „Amenajare intersecție DJ 228 cu DN2A (E60), km 193+500”, teren ce face parte din terenul în suprafața totală de 120.518 mp, identificat cu nr. cadastral 114860, carte funciara 114860.

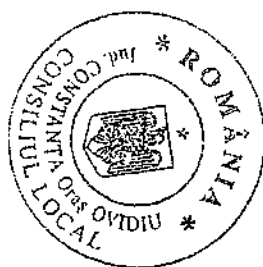
Art.2 Sè declara bunul prevăzut la art.1 ca fiind de uz și interes public local.

Art.3 După preluare, se vor perfectă toate operațiunile de întocmire a documentației cadastrale și de înscriere în cartea funciara a orașului Ovidiu a imobilului ce face obiectul prezentei hotărâri pe numele orașului Ovidiu, domeniul public.

Prezenta hotărâre se comunica prin intermediul secretarului general, în termenul prevăzut de lege, Instituției Prefectului-Județului Constanta și tuturor factorilor interesați în termenul legal.



Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 15 voturi "pentru" de către cei 15 consilieri locali prezenți la sedinta ordinara din data de 25.09.2025 din totalul de 17 consilieri locali aleși în funcție.



**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
SOANCA CARMEN**

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL U.A.T,
ANTONIE LAURA,ELENA**



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI OVIDIU

Str. Sănătății Nr.7, cod poștal 905900
Tel: 0241/255.340, 0722/340.788, Fax: 0241/255.341
e-mail: primariaovidiu@gmail.com
www.primariaovidiu.ro

CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA

INTRARE Nr. 6280

HOTĂRÂREA NR. 18/20.02.2026
An 2026 Luna 02 Ziua 2

Privind modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 151/25.09.2025 în ceea ce privește suprafața terenului solicitat a fi transferat din domeniul public al U.A.T. Județul Constanța în domeniul public al Orașului Ovidiu

Consiliul Local al orașului Ovidiu, întrunit în ședință ordinară în data de 20.02.2026,

Având în vedere:

- Proiectul de hotărare nr. 3363/13.02.2026 privind modificarea Hotărârii Consiliului Local nr. 151/25.09.2025 în ceea ce privește suprafața terenului solicitat a fi transferat din domeniul public al U.A.T. Județul Constanța în domeniul public al Orașului Ovidiu;
- Referatul de aprobare al Primarului orașului Ovidiu nr. 3361/13.02.2026;
- Raportul de specialitate al secretarului general, Antonie Laura - Elena nr. 3362/13.02.2026;
- Avizul Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al orașului Ovidiu;
- Avizul de legalitate al Secretarului general al U.A.T. Oraș Ovidiu;
- Hotărârea Consiliului Local al orașului Ovidiu nr. 151/25.09.2025;
- Extrasul de carte funciară nr. 233535/10.09.2025 privind imobilul identificat cu nr. cadastral 114860 - loc. Culmea, DJ 228, km 9+338 - 15+600;
- Planul de situație extras din proiectul „Amenajare intersecție DJ 228 cu DN2A (E60), km 193+500”, din care rezultă suprafața necesară efectuării lucrărilor de construcție;

În conformitate cu dispozițiile:

• art. 129 alin. (2) lit. b), alin. (7) lit. c), art. 136 alin. (1), art. 139 alin. (1), art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 294 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

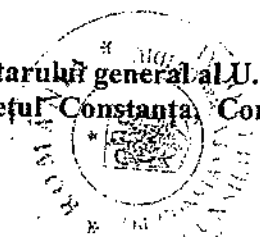
HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Art.1 din Hotărârea Consiliului Local nr. 151/25.09.2025 se modifică și va avea următorul cuprins:

„Art.1 Se solicită Consiliului Județean Constanța efectuarea demersurilor necesare de trecere din domeniul public al U.A.T. Județul Constanța în domeniul public al orașului Ovidiu a imobilului - teren în suprafață de 3385 mp, în scopul realizării proiectului: „Amenajare intersecție DJ 228 cu DN2A (E60), km 193+500”, teren ce face parte din terenul în suprafață totală de 120.518 mp, identificat cu nr. cadastral 114860, carte funciară 114860.”

Art.2 Celelalte prevederi ale Hotărârii Consiliului Local al orașului Ovidiu nr. 151/25.09.2025 rămân neschimbate.

Art.3 Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul Secretarului general al U.A.T. Oraș Ovidiu, în termenul prevăzut de lege, Instituției Prefectului - Județul Constanța, Consiliului Județean Constanța și tuturor factorilor interesați.



Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 17 voturi „pentru” de către cei 17 consilieri locali prezenti la sedinta ordinara din data de 20.02.2026 din totalul de 17 consilieri locali alesi in functie.

**PRESEDINTE DE SEDINTA,
MARIN ADRIAN**



**CONTRASEMNEAZA,
SECRETAR GENERAL UAT
ANTONIE LAURA – ELENA**

PROCES-VERBAL
de predare-primire a serviciilor efectuate în cadrul

Atribuirii Directe

Prin prezentul Proces-verbal de predare-primire a serviciilor, părțile consemnează următoarele:

- Se confirmă faptul că în concordanță cu nota de comanda nr.20602/17.06.2026

Prestatorul transmite, iar **Achizitorul** preia raportul de evaluare pentru – DJ 228 în suprafață de 294.029 mp, format din 4(patru) tronsoane, proprietate a Județului Constanța, în vederea predării unui tronson din acesta către UAT Ovidiu, județul Constanța.

- Prezentul Proces-verbal este parte integrantă din 'Cumpararea directă atribuită' și servește drept temei legal pentru preluarea lucrărilor la evidența contabilă.
- Prezentul act este redactat în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

A primit **Achizitorul**

CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA

/SUMITRU LILIANA

.....L.S.

A predat **Prestatorul**

DOBROGEA EVAL SRL

Agachi Ciprian

.....L.S.

NR./Data: 7/ 02.07.2026



MANUALUL VERBALE AL EVALUĂRII CALITĂȚII SERVICIILOR DE TRANSPORT PUBLIC

RAPORT DE EVALUARE



Proprietate imobiliara (DJ228) situată în mun. Constanta, Județul Constanta

Proprietar: JUDETUL CONSTANTA

Client: CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA

Utilizator: CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA

Data evaluării: 01.07.2026

Utilizarea prezentului RAPORT DE EVALUARE în alte scopuri
decât cel pentru care a fost contractat și în afara limitelor legale
nu implică sub nicio formă evaluatorul și nu are nici un efect legal.

CUPRINS

Sinteza raportului.....	3
I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	4
1. Identificarea evaluatorului si a competenței acestuia	
2. Identificarea clientului	
3. Identificarea altor utilizatori desemnați	
4. Identificarea activului subiect al evaluării. Drepturi de proprietate evaluate	
5. Moneda evaluării	
6. Utilizarea desemnată	
7. Tipul de valoare	
8. Data evaluării, data inspecției, data raportului, moneda raportului	
9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora	
10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	
11. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative	
12. Utilizarea unui specialist (sau a unui furnizor extern de servicii)	
13. Factorii de mediu, sociali și de guvernanta	
14. Tipul raportului care va fi elaborat	
15. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului	
16. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor	
II. PREZENTAREA DATELOR	9
1. Descrierea situației juridice	
2. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți si localizare	
3. Descrierea terenului	
4. Identificarea bunurilor mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare	
5. Istoricul proprietății subiect	
III. ANALIZA PIETEI	11
1. Analiza productivității	
2. Definirea pieței specifice	
3. Analiza cererii	
4. Analiza ofertei	
5. Analiza interacțiunii dintre cerere si oferta	
6. Previziunea absorbției proprietății subiect in piață	
IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	13
V. EVALUAREA PROPRIETATII	14
1. Evaluarea terenului	
2. Abordarea prin piață	
VI. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	16
1. Analiza rezultatelor	
2. Concluzia asupra valorii	
VII. ANEXE	
1. Localizare	
2. Poze proprietate	
3. Abordarea prin piață teren	
4. Oferte terenuri	
5. Documente proprietate	

SINTEZA RAPORTULUI

Obiectiv	DJ228					
Adresa			Adresa		Nr. Cadastral	
			Loc. Culmea, DJ 228 KM 9+ 338-15+ 600, lot 1, jud. Constanta		115763	
			Loc. Culmea, DJ 228 KM 9+ 338-15+ 600, lot 2, jud. Constanta		115764	
			Loc. Poara Alba, DJ 228 KM 0+ 000- 1+ 168, jud. Constanta		103741	
			Loc. Poara Alba, DJ 228 KM 1+ 168- 9+ 338, jud. Constanta		108224	
Suprafata	Nr. Crt.	Categorie-intravila/extravilan	Suprafata/ mp	Adresa	Nr. Cadastral	Conform document
	1	Extravilan	62771	Loc. Culmea, DJ 228 KM 9+ 338-15+ 600, lot 1, jud. Constanta	115763	Carte funciara nr. 115763/ Ovidiu
		Intravilan	19494			
		Extravilan	33788			
		Intravilan	1080			
		Podet	124.6			
	2	Extravilan	3385	Loc. Culmea, DJ 228 KM 9+ 338-15+ 600, lot 2, jud. Constanta	115764	Carte funciara nr. 115764/ Ovidiu
	3	Extravilan	20710	Loc. Poara Alba, DJ 228 KM 0+ 000- 1+ 168, jud. Constanta	103741	Carte funciara nr. 103741/ Poarta Alba
	4	Extravilan	152801	Loc. Poara Alba, DJ 228 KM 1+ 168- 9+ 338, jud. Constanta	108224	Carte funciara nr. 108224/ Poarta Alba
		Podet	90.2			
Proprietar	JUDETUL CONSTANTA					
Client	CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA					
Utilizator	CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA					
Dreptul evaluat	Absolut					

I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea evaluatorului si a competentei acestuia

✦ **Datele de identificare ale evaluatorului:**

Dobrogea EVAL S.R.L.

Adresa: Mangalia, strada Alexandru Vlahuță, nr. 10

Telefon/fax: 0743335862 / 0241756454

E-mail: dobrogeaeval3@gmail.com

Evaluator autorizat ~ EPI,EBM: Agachi Stefan Ciprian / Nr. legitimație: 17876

Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, Agachi Stefan Ciprian, certific cu buna credință si după cunoștința mea următoarele:

- ✦ afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale si corecte;
- ✦ analizele, opiniile si concluziile raportate se limitează numai la ipotezele si ipotezele speciale prezentate si reprezintă analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si imparțiale;
- ✦ nu am nici un interes prezent sau viitor în proprietatea ce constituie obiectul acestui raport de evaluare si nu am nici un interes personal legat de părțile implicate;
- ✦ nu am nicio părtinire legata de bunul care este obiectul acestui raport sau legata de părțile implicate în aceasta evaluare;
- ✦ angajarea mea în aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- ✦ dețin cunoștințele si experiența necesara pentru efectuarea, în mod competent a acestei lucrări;
- ✦ analizele, opiniile si concluziile raportate au fost elaborate si realizate in conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare a Bunurilor ediția 2025 si cu cerințele Codului de etica al evaluatorului;
- ✦ am efectuat personal inspecția bunului imobil care face obiectul prezentului raport de evaluare;
- ✦ nu a fost oferita asistenta profesionala semnificativa persoanei care semnează acest raport.

Evaluator autorizat

Membru Titular ANEVAR



CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA

CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA

Imobil alcătuit din:

Nr. Crt.	Categorie-intravila/extravilan	Suprafata/mp	Adresa	Nr. Cadastral	Conform document
1	Extravilan	62771	Loc. Culmea, DJ 228 KM 9+ 338- 15+ 600, lot 1, jud. Constanta	115763	Carte funciara nr. 115763/ Ovidiu
	Intravilan	19494			
	Extravilan	33788			
	Intravilan	1080			
	Podet	124.6			
2	Extravilan	3385	Loc. Culmea, DJ 228 KM 9+ 338- 15+ 600, lot 2, jud. Constanta	115764	Carte funciara nr. 115764/ Ovidiu
3	Extravilan	20710	Loc. Poara Alba, DJ 228 KM 0+ 000- 1+ 168, jud. Constanta	103741	Carte funciara nr. 103741/ Poarta Alba
4	Extravilan	152801	Loc. Poara Alba, DJ 228 KM 1+ 168- 9+ 338, jud. Constanta	108224	Carte funciara nr. 108224/ Poarta Alba
	Podet	90.2			

Drepturile evaluate: Absolut- conform SEV 230, editia 2025 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400), confera titularului de a poseda si a dispune de teren si de orice constructii existente pe acesta, în mod perpetuu, afectat numai de drepturi subordonate si ingradiri stabilite prin lege. Ele pot fi probate, in mod normal, prin documente (ex: titlu de proprietate)". Imobilul evaluat este proprietatea JUDETULUI CONSTANTA. Proprietatea imobiliara a fost evaluata în ansamblul ei, in ipoteza transferului integral al dreptului de proprietate, daca nu se prevede altfel, dar si în ipoteza ca dreptul de acces la proprietatea imobiliara evaluata este asigurat si se considera ca acest drept de acces se va mentine si dupa transferul proprietatii.

1 EUR= 5.2409 LEI

- Gestionarea deșeurilor – în cazul de față, deșeurile sunt doar de natură menajeră; nu am identificat informații cu privire la strategia pentru reducerea, reciclarea și gestionarea deșeurilor.

- Poluare fonică - nu am identificat informații cu privire la nivelul intensității zgomotului în zonă sau alte posibile situații producătoare de zgomot în afara faptului că zona este una în dezvoltare, iar disconfortul temporar poate veni de la șantierele de construcții în lucru din zonă.

f. Poluarea aerului - nu am identificat informații cu privire la nivelul de poluare a aerului din zonă în afara prafului și noxelor generate de edificarea construcțiilor din împrejurimi și traficul zonei.

2. Factori sociali:

- Accesibilitate la servicii publice, infrastructura, transport - proprietatea beneficiază de infrastructura zonei/localității de transport public (linii de transport în comun).

- Facilități comunitare relevante - nu sunt.

3. Factori de guvernanta:

- Transparența în administrarea proprietății - proprietatea este utilizată de către actualul proprietar.

- Conform datelor de piață, în prezent, nivelul de eficiență energetică a unei clădiri nu influențează și nu restricționează posibilitatea de vânzare/inchiriere a proprietății. În România încă nu s-au instituit reguli prin care o anumită clasă de performanță energetică să poată afecta/influența utilizarea curentă sau viitoare a unei proprietăți sau statutul acesteia în vederea închirierii sau vânzării.

- Pe piața specifică locală, influența factorilor ESG asupra închirierii sau vânzării nu este resimțită, în sensul că, atât în anunțurile de vânzare, cât și în anunțurile de închiriere nu se dau informații suplimentare față de performanțele energetice ale clădirilor oferite, astfel încât, cel puțin pentru prezent, nu stim dacă un pret al chiriei sau al unei oferte de vânzare este influențat de faptul că aceasta proprietate deține o clădire cu performanță energetică diferită de clădirile aflate pe piața concurențială. De asemenea, volumul redus de proprietăți cu performanță energetică ridicată nu poate modifica / influența, cel puțin deocamdată, cerințele pieței. Probabil, în viitorul apropiat, când numărul de proprietăți cu nivelul performanței energetice îmbunătățit oferite spre vânzare/inchiriere va fi mai mare, peste numărul clădirilor cu performanță energetică scăzută, acest element de comparație va influența în mod direct valoarea de piață a proprietății și va constitui un factor de influență a valorii.

În concluzie, la această dată, clasa de performanță energetică actuală a clădirilor nu are impact asupra valorii, dar nivelul de dotări și de echipamente care duc la sporirea confortului și la reducerea cheltuielilor de întreținere sunt recunoscute de piață și au impact pe valoare. Toate ofertele identificate în piață și care au fost considerate în constituirea ofertei competitive pentru evaluarea Subiectului sunt, conform descrierilor din oferte, imobile ce includ clădiri cu același sistem constructiv, cu aceleași dotări ca și Subiectul, astfel încât să fie evitat factorul subiectiv și necuantificabil referitor la performanțele energetice.

14. Tipul raportului care va fi elaborat: letric

Descrierea raportului

Raportul de evaluare al bunului imobil subiect este întocmit în conformitate cu SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106).

Acesta cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia în privința valorii de piață raportate, nefiind necesară nici o excludere sau abatere de la SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106).

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea imobilului, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, documentele de proprietate, date de piață, fotografii, etc.

15. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

- a) Acest raport este destinat numai pentru scopul enunțat, numai pentru beneficiarul și destinatarul acestuia;
- b) Posesia raportului sau a mai multor copii ale acestuia nu conferă nimănui dreptul de publicare;
- c) Conținutul acestui raport atât în totalitate cât și în parte nu va fi difuzat în public, prin publicitate, stiri sau medii de informare, fără aprobarea prealabil scrisă a evaluatorului;
- d) Orice valori estimate în raport, se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

16. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor

Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR editia 2025 și se supune legislației în vigoare.

Metodologia de calcul a valorii de piață a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările standardelor de evaluare aplicate:

- SEV 100 – Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 – Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 – Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105).
- SEV 106 – Documentare și raportare (IVS 106)
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

II. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea situație juridice

Proprietarul imobilului evaluat este: JUDETUL CONSTANTA

A fost evaluat intregul drept de proprietate.

Evaluarea proprietatii s-a bazat pe urmatoarele documente puse la dispozitie de proprietar :

- ✓ Extras de carte funciara pentru informare nr. Cerere 128294/20.05.2026;
- ✓ Extras de carte funciara pentru informare nr. Cerere 128297/20.05.2026;
- ✓ Extras de carte funciara pentru informare nr. Cerere 132337/25.05.2026;
- ✓ Extras de carte funciara pentru informare nr. Cerere 132336/25.05.2026.

Numar cadastral: 115763- teren, 115761- teren, 103741- teren, 108224- teren

Carte funciara nr.: 115763/Ovidiu, 115764/ Ovidiu, 103741/ Poarta Alba, 108224/ Poarta Alba

Sarcini care greveaza proprietatea: nu sunt.

2. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți si localizare

Drumul județean DJ 228 este o arteră rutieră din județul Constanța, cu o lungime totală de 16 kilometri. Acest drum are o importanță strategică regională. El funcționează ca o rută de ocolire (bypass) și alternativă de tranzit, legând direct două drumuri naționale majore fără a mai fi necesară traversarea municipiului Constanța sau a altor aglomerări urbane mari.

Traseu și Conexiuni

Drumul face legătura pe axa sud-vest – nord-est între următoarele puncte cheie:

Origine: Intersecția cu drumul național DN 22C, în zona localității Poarta Albă (sat Nazarcea).

Traseu: Străbate zona localităților Poarta Albă și Nazarcea.

Destinație: Intersecția cu drumul național DN 2A, în apropiere de orașul Ovidiu. Există și o ramificație secundară asociată în zonă, codificată ca DJ 228A, care asigură conexiuni specifice adiacente între Ovidiu, Nazarcea și Poarta Albă.

Drumul este asfaltat în întregime și se află în administrarea Regiei Autonome „Drumuri Județene” Constanța (DJCT). De-a lungul timpului, tronsonul a beneficiat de finanțări pentru modernizare completă prin programe europene (Regio) și este inclus periodic în programele județene de întreținere curentă (covoare asfaltice, tăiere lăstăriș, semnalizare).

Vecinătăți si localizare

Imobilul evaluat, teren (drum județean), este situat în extravilanul loc. Culmea/ Poarta Alba.

Tip Localitate: urban

Transport public: Microbuze

Puncte de interes în imediata vecinătate: -

Aspectul urbanistic al vecinătăților

Favorabil, specific zonelor de interes logistic.

Influențe ale vecinătăților asupra utilității lotului

Vecinatatile influențează pozitiv proprietatea de evaluat, majoritatea vecinatatilor se incadreaza in acelasi registru.

Influențe ale obiectivului in zona

Proprietatea se încadrează în aspectul urbanistic al zonei în care este amplasat.

Acces

Accesul la proprietatea evaluată se realizează din drumul E60, drum public cu o bandă de circulație pe sens, asfaltat.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurat și se consideră că acest drept de acces se va menține și după transferul proprietății.

3. Descrierea terenului

Teren

Suprafața

Nr. Crt.	Categorie- intravilan/ extravilan	Suprafața/ mp	Adresa	Nr. Cadastral	Conform document
1	Extravilan	62771	Loc. Culmea, DJ 228 KM 9+ 338- 15+ 600, lot 1, jud. Constanta	115763	Carte funciara nr. 115763/ Ovidiu
	Intravilan	19494			
	Extravilan	33788			
	Intravilan	1080			
2	Extravilan	3385	Loc. Culmea, DJ 228 KM 9+ 338- 15+ 600, lot 2, jud. Constanta	115764	Carte funciara nr. 115764/ Ovidiu
3	Extravilan	20710	Loc. Poara Alba, DJ 228 KM 0+ 000- 1+ 168, jud. Constanta	103741	Carte funciara nr. 103741/ Poarta Alba
4	Extravilan	152801	Loc. Poara Alba, DJ 228 KM 1+ 168- 9+ 338, jud. Constanta	108224	Carte funciara nr. 108224/ Poarta Alba
TOTAL		294029			

Configurația

Configurația terenului este plan, forma regulată, fără denivelări și impedimente de relief care să-i afecteze funcționalitatea/utilizarea.

Utilități, poziționare față de utilități: la limita terenului- apă, energie electrică, canalizare și gaze naturale.

Restricții de utilizare teren

Respectarea PUG preliminar și PUD;

Indicatori urbanistici (RI, POT, CUT): informație indisponibilă

Drepturi de servitute sau alte restricții

La data evaluării nu există restricții sau servitute pe teren.

Starea solului

Nu am întreprins o analiză detaliată a solului deoarece nu sunt în măsură să mă pronunț asupra stării acestuia, dar suntem de părere că nu există factori de contaminare a locației.

4. Identificarea bunurilor mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietăți imobiliare

În prezentul raport de evaluare nu au fost identificate bunuri mobile sau alte elemente care nu sunt proprietăți imobiliare.

5. Istoricul proprietății subiect

Nu s-au prezentat documente din care să reiasă istoricul proprietății.

III. ANALIZA PIETEI

1. Analiza productivității

Imobilul evaluat este format din:

a) Patru loturi de teren

- Ținând cont de vecinătăți și de forma terenului consider că cea mai bună utilizare a imobilului subiect este cea logistică. Va genera confort și tot ceea ce este disponibil pentru a satisface pretențiile persoanelor interesate în segmentul logistic.
- Având în vedere că este situat într-o zonă periferică a loc. Culmea/ Poarta Alba, iar terenul subiect deși are o suprafață suficient de mare pentru a putea susține o dezvoltare rezidențială, forma și deschiderea nu permit această dezvoltare, nefiind o soluție fezabilă.
- Investiția turistică nu asigură fezabilitatea economică. Trebuie ținut cont de faptul că imobilul subiect se află într-o zonă ce nu prezintă interes turistic.

2. Definirea pieței specifice

Piața terenurilor extravilane cu destinație logistică din România traversează în 2026 o fază de prudență activă și recalibrare, după volumul istoric de închirieri și dezvoltări din cursul anului 2025. Stocul modern de spații logistice la nivel național se apropie cu pași repezi de borna de 8 milioane de metri pătrați, transformând amplasamentele extravilane din nodurile de infrastructură cheie în ținte strategice pentru dezvoltatori.

Ajustare macro-economică: După efervescența din 2025, încrederea companiilor de logistică a suferit o ușoară ajustare, iar investitorii sunt mai selectivi cu portofoliile de terenuri, concentrându-se doar pe cele cu acces direct la autostrăzi sau căi ferate.

Migrarea dinspre București: Regiunea București-Ilfov continuă să domine tranzacțiile de închiriere și stocul (concentrând aproape 40-60% din piață), însă cota sa în volumul total de tranzacții cu terenuri noi a scăzut ușor în favoarea polilor regionali.

Presiunea infrastructurii: Deschiderea de noi tronsoane pe Autostrada A7 (Autostrada Moldovei) și finalizarea parțială a verigilor din A0 (Centura București) dictează noile puncte fierbinți imobiliare. Terenurile extravilane plasate strategic lângă nodurile rutiere ale acestor autostrăzi sunt cele mai vândute.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietății subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Caracteristicile pieței locale

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare.

Piata imobiliara din mun. Constanta este o piata pe care o consider putin activa, de dimensiuni medii, cu tranzactii ce au in special in vedere terenuri libere si constructii.

Cele mai puternice influente economice asupra pietei locale le au turismul, comerțul, Portul Constanta, factori ce sunt stabili pe termen scurt si lung.

Piata specifica analizata este piata terenurilor extravilane situate în loc. Culmea/ Poarta Alba, zona dezvoltata din punct de vedere urbanistic si al infrastructurii – strazi amenajate, cu utilitati, dar cele aflate in proxima vecinatate. Aria de piata in care se pot gasi proprietati similare ce pot concura eficient cu proprietatea subiect cuprinde extravilanul loc. Culmea/ Poarta Alba.

3. Analiza cererii

Cererea reflecta nevoile, dorintele, puterea de cumpărare si preferintele consumatorilor.

In cazul proprietatii evaluate, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru terenuri, situate in extravilanul loc. Culmea/ Poarta Alba, provenind din partea persoanelor fizice si juridice cu venituri peste medie interesate de investitii in segmentul logistic.

Cererea de terenuri este mica, fiind foarte sensibila la creșterea preturilor si modalitatile de finantare.

4. Analiza ofertei

Exista un numar satisfacator de informatii privind oferte de teren in zona.

Oferta de proprietati imobiliare similare cu imobilul evaluat este moderata, in stagnare.

5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

In prezent oferta potentiala de proprietati imobiliare este mai mare comparativ cu cererea existenta pe piață. Piata pentru acest segment se afla in dezechilibru, fiind o piata a cumparatorului.

6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietatii subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbtia proprietatii subiect, în conditiile de piata, cerere si oferta competitiva cunoscute.

O concluzie a pietei analizate este aceea ca oferta în zona analizata este suficienta pe piata, iar cererea este mai scazuta.

Estimez ca proprietatea evaluata necesita o perioada de expunere pe piata de 9-12 luni.

IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

În standardele de evaluare a bunurilor 2025, SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102) - Premisele valorii, regasim: cea mai buna utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant pe piata, are ca rezultat cea mai mare valoare a unui activ.

Cea mai bună utilizare trebuie să fie posibilă fizic (dacă este cazul), fezabilă din punct de vedere financiar, permisă din punct de vedere legal și să genereze cea mai mare valoare a activului. Dacă cea mai bună utilizare este diferită de utilizarea curentă, valoarea este influențată de costul conversiei activului la cea mai bună utilizare a sa.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

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

Cele mai multe proprietati sunt evaluate ca o combinatie intre teren si amenajarile acestuia si constructiile atasate. In aceste cazuri, evaluatorul va estima valoarea de piata luand in considerare cea mai buna utilizare a proprietatii construite.

Posibil din punct de vedere fizic – Suprafata, forma si celelalte caracteristici fizice ale localizarii se preteaza folosirii ca teren pentru dezvoltare logistica.

Permis din punct de vedere legal – Deoarece in jur nu exista constructii, sunt de parere ca proprietatea va putea fi utilizata in concordanta cu toate cerintele actuale specifice constructiei de cladiri cu destinatie logistica.

Fezabil din punct de vedere economic – Data fiind locatia, suprafata si structura sa, nivelul maxim al rentabilitatii obiectivului ar putea fi atins prin dezvoltarea sa ca teren cu destinatie logistica.

Nivelul maxim al rentabilității – avand in vedere amplasarea, apreciez ca nivelul maxim al rentabilitatii ar putea fi atins prin dezvoltarea pe verticala si orizontala.

Cea mai buna utilizare: logistica.

V. EVALUAREA PROPRIETATII

Valoarea de piata a terenului trebuie estimata având în vedere cea mai buna utilizare a acestuia.

1. Evaluarea terenului

Valoarea de piață

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Abordarea prin piata este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Abordarea prin piata este cunoscută si sub denumirea de comparatia directa sau comparatia vanzarilor.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate informatiile privind prețurile tranzactiilor si/sau ofertelor si alte date privind terenuri similare, in scopul evaluarii terenului subiect.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemanarile si deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în functie de elementele de comparatie.

În metoda abordarii prin piata sunt urmatoarele elemente de comparatie de baza:

Ajustări specifice tranzacționării:

- drepturile de proprietate transmise,
- condițiile de finantare,
- condițiile de vânzare,
- cheltuielile necesare imediat după cumparare,
- condițiile de piata.

Ajustări specifice proprietății:

- localizarea,
- caracteristicile fizice,
- caracteristicile economice,
- utilizarea,
- componentele non-imobiliare ale proprietății.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

Modul de selectare a concluziei asupra valorii este determinat de imobilul comparabil care este cel mai apropiat din punct de vedere fizic, juridic și economic de imobilul subiect și asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustări.

Evaluatorul a considerat următoarele aspecte:

- intervalul de valori rezultate;
- numărul de ajustări aplicate fiecărei proprietăți;
- totalul ajustărilor pentru fiecare imobil comparabil, calculat ca sumă absolută (adică ajustare brută - valoric și procentual);
- totalul ajustărilor pentru fiecare imobil comparabil, calculat ca sumă algebrică (adică ajustare netă - valoric și procentual);
- alte tehnici de estimare a diferențelor dintre proprietatea subiect și proprietățile comparabile
- orice ajustare deosebit de mare aplicată prețurilor proprietăților comparabile ce ar putea descalifica proprietatea ca fiind comparabilă.

SEV 103 Abordări și metode de evaluare: Anexă- A10. Metode din cadrul abordării prin piață - Metoda comparației vânzărilor

Metoda comparației vânzărilor, cunoscută și sub numele de metoda vânzărilor de referință, utilizează informații despre vânzările unor active identice sau asemănătoare cu activul subiect, pentru obținerea unei indicații asupra valorii.

Atunci când vânzările comparabile luate în considerare implică activul subiect, metoda este cunoscută sub denumirea de metoda vânzărilor anterioare. Această metodă poate fi aplicată cu condiția ca relevanța acestor informații să fie stabilită clar, analizată critic și argumentată.

Dacă există puține vânzări finalizate recente sau când accesul evaluatorilor la vânzări recente finalizate este restricționat prin diverse prevederi specifice cadrului legal sau când sunt puține informații disponibile publicului larg, evaluatorul poate lua în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt publicate sau oferite spre vânzare (oferte active), cu condiția ca relevanța acestor informații să fie stabilită clar, analizată critic și argumentată.

Etapele principale ale metodei comparației vânzărilor sunt:

- identificarea unităților de comparație utilizate de participanții de pe piața relevantă,
- identificarea vânzărilor comparabile relevante și determinarea principalelor variabile care influențează valoarea,
- efectuarea unei analize riguroase a asemănărilor și diferențelor calitative și cantitative dintre activele comparabile și activul subiect
- dacă este cazul, aplicarea ajustărilor necesare la variabilele evaluării, pentru reflectarea diferențelor dintre activul subiect și activele comparabile;
- aplicarea variabilelor ajustate la activul subiect
- dacă s-au folosit mai multe variabile ale evaluării, se face reconcilierea indicațiilor asupra valorii

ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

1. Analiza rezultatelor

Criteriile pentru estimarea finală a valorii sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea: în zona de influență a proprietății există suficiente oferte cu proprietăți similare; adecvarea unei abordări și în cadrul ei a unei metode sau tehnici de estimare a valorii, este frecvent corelată cu tipul de proprietate și cu viabilitatea acesteia; în acest caz se poate concluziona că abordarea prin piață este cea mai adecvată pentru bunul evaluat.

Precizia: se apreciază că informațiile despre oferte cu proprietăți comparabile sunt mediatizate cu grade suficiente de detaliere, astfel încât conferă o mai bună acuratețe și se conformează modelului real al pieței de profil, metoda are un grad bun de încredere.

Cantitatea de informații: în cadrul abordării prin comparație au fost identificate suficiente date de piață, informațiile disponibile despre oferte sunt suficiente și din surse credibile.

Conform GEV 630– Evaluarea bunurilor imobile: nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, în cazul în care poate fi aplicată doar o singură abordare în evaluare, adecvată și bazată pe informații de piață suficiente, verificate și credibile.

2. Concluzia asupra valorii

Evaluatorul apreciaza ca valoarea estimata in cadrul abordarii prin piata reprezinta valoarea de piata a proprietatii.

In baza metodologiei de lucru adoptate, aplicand metodele de evaluare considerate cele mai adecvate in cazul de fata, au fost estimate urmatoarele valori:

Elevate in cazul de rata, au fost estimate urmatoarele valori:						
Nr. Crt.	Categorie-intravila/extravilan	Suprafata/ mp	Adresa	Nr. Cadastral	Valoare (euro)	Valoare (lei)
1	Extravilan	62771	Loc. Culmea, DJ 228 KM 9+ 338-15+ 600, lot 1, jud. Constanta	115763	850064	4455103
	Intravilan	19494				
	Extravilan	33788				
	Intravilan	1080				
	Podet	124.6				
2	Extravilan	3385	Loc. Culmea, DJ 228 KM 9+ 338-15+ 600, lot 2, jud. Constanta	115764	24372	127731
3	Extravilan	20710	Loc. Poara Alba, DJ 228 KM 0+ 000- 1+ 168, jud. Constanta	103741	149112	781481
4	Extravilan	152801	Loc. Poara Alba, DJ 228 KM 1+ 168- 9+ 338, jud. Constanta	108224	1106874	5801016
	Podet	90.2				
TOTAL					2130423	11165331

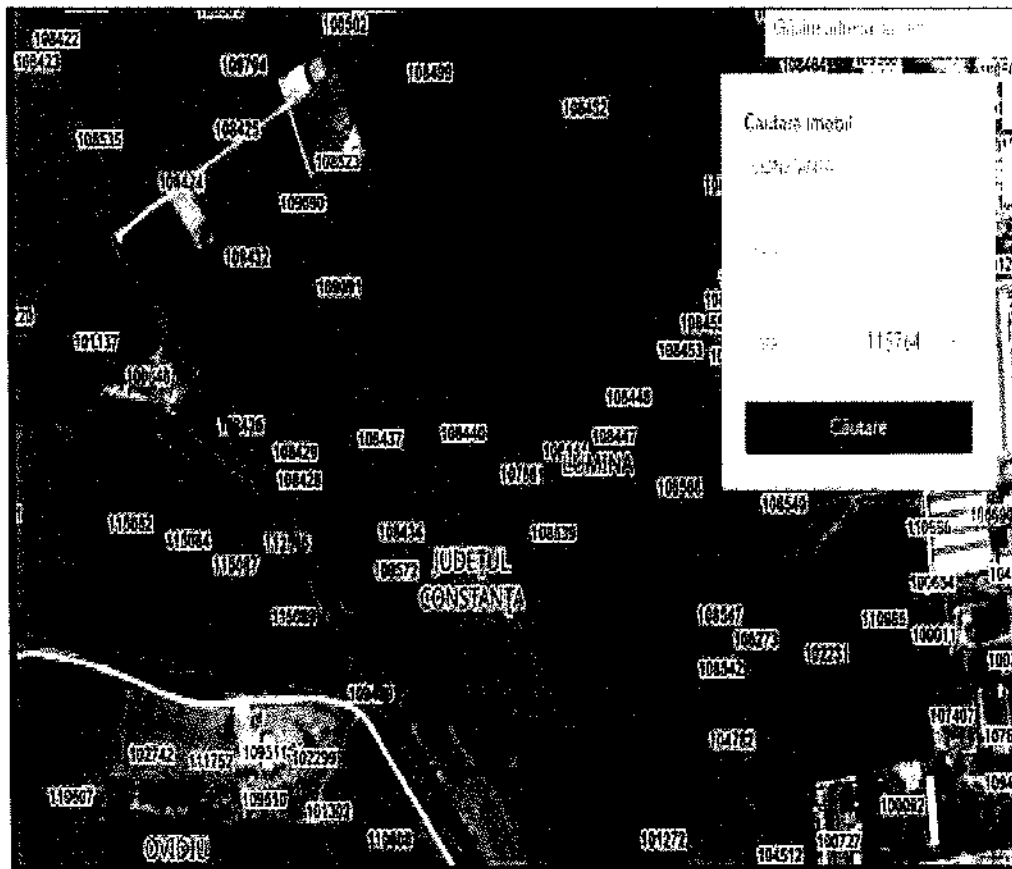
Evaluator Autorizat ANEVAR- EPI, EBM
Membru Titular



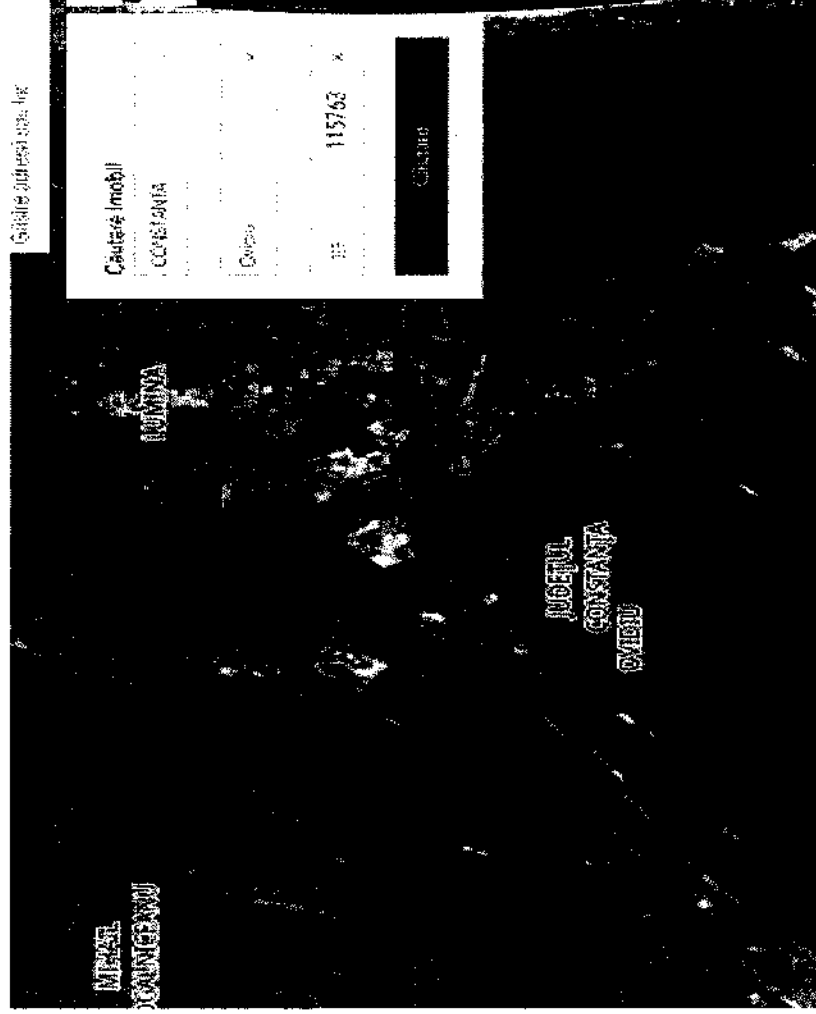
Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil pret care va fi platit pentru bunuri sau servicii, la o anumită data, in conformitate cu o anumita definitie a valorii.

Valoarea estimata este subiectiva. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului si se bazeaza pe ipotezele si ipotezele speciale enuntate în raport.

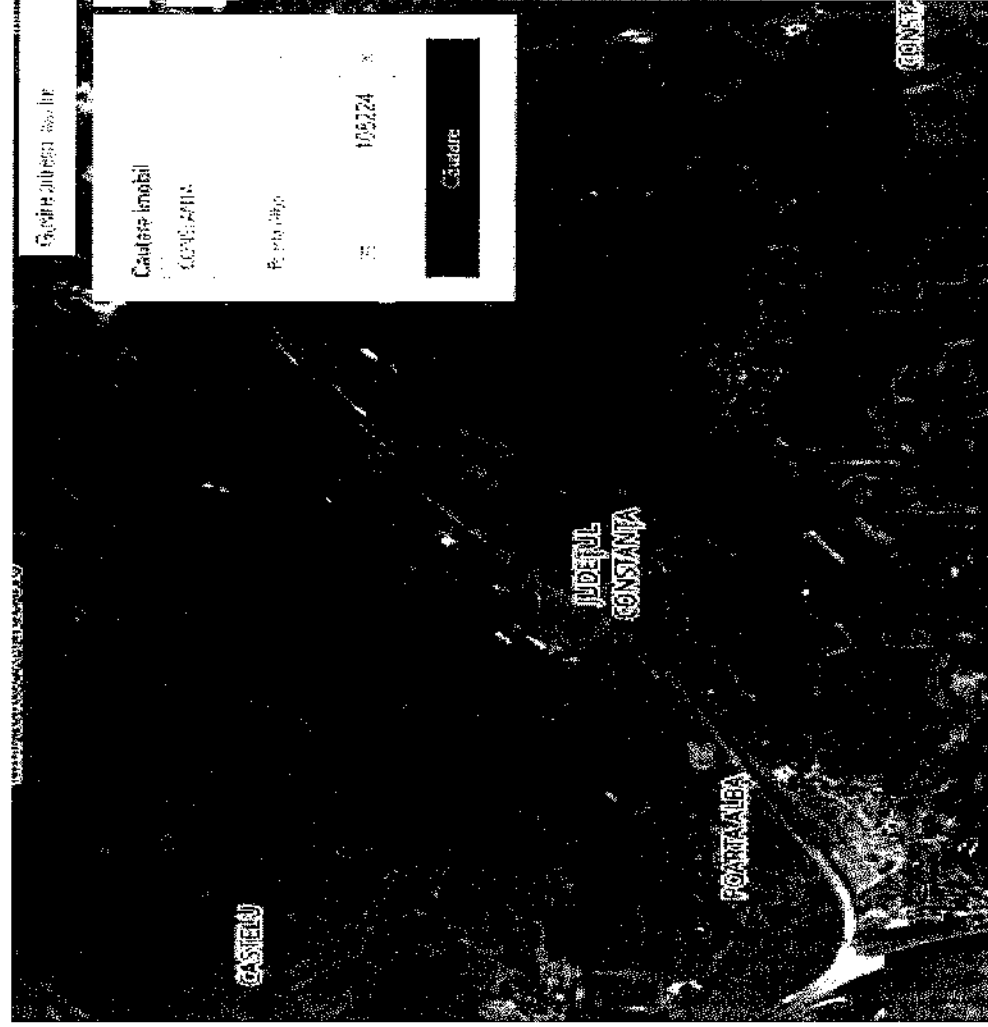
Localizare



Galilei address data file

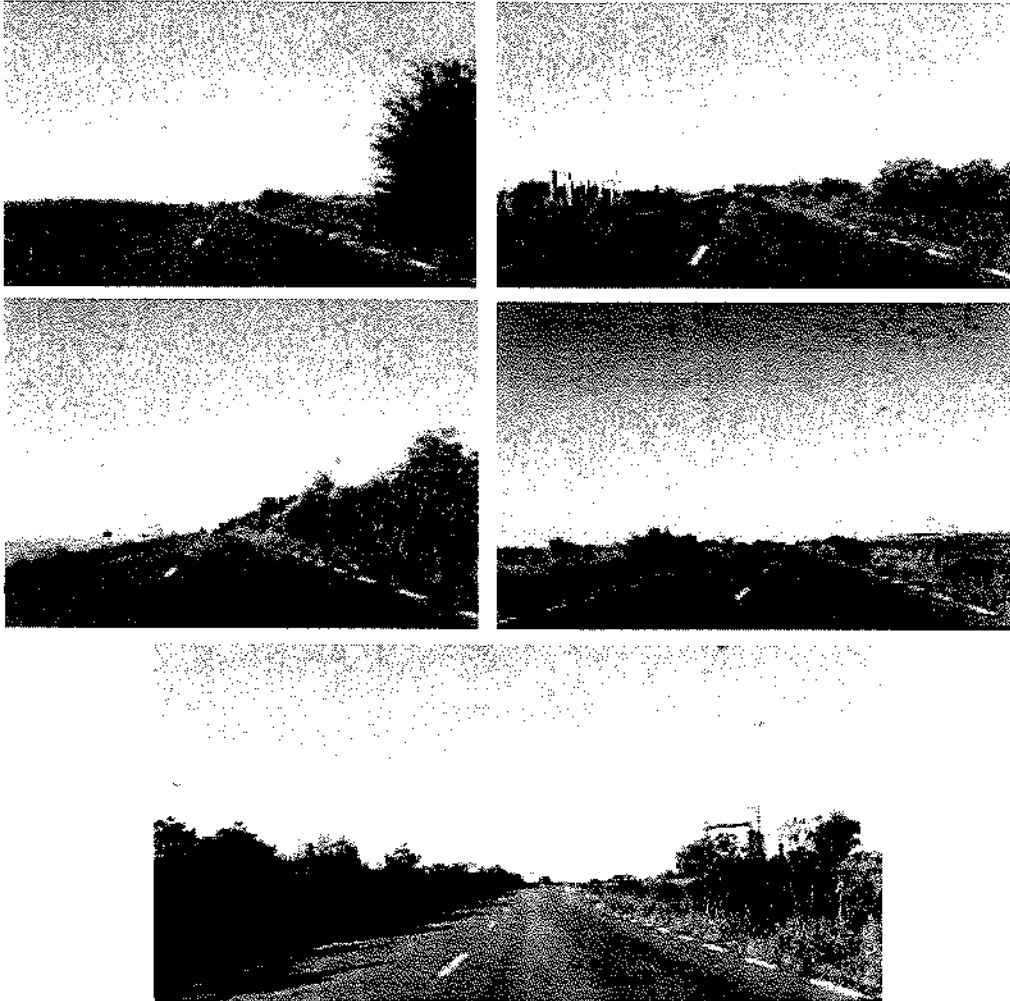


Galilei address data file



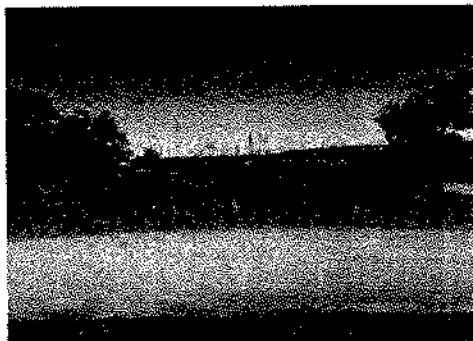
Poze

Loc. Culmea, DJ 228 KM 9+ 338- 15+ 600, lot 1, jud. Constanta

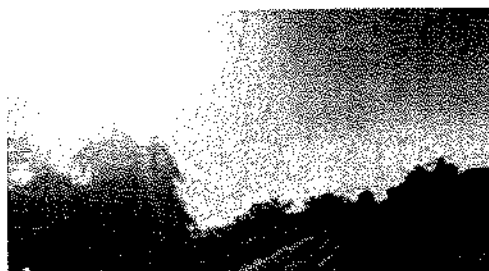
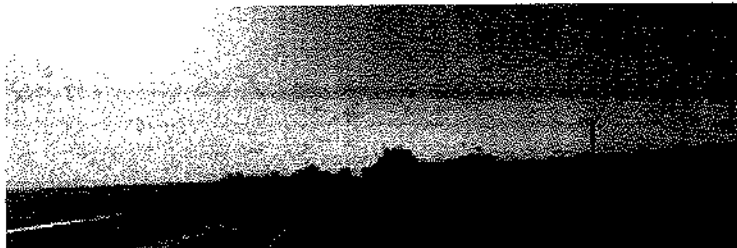


Loc. Culmea, DJ 228 KM 9+ 338- 15+ 600, lot 2, jud. Constanta



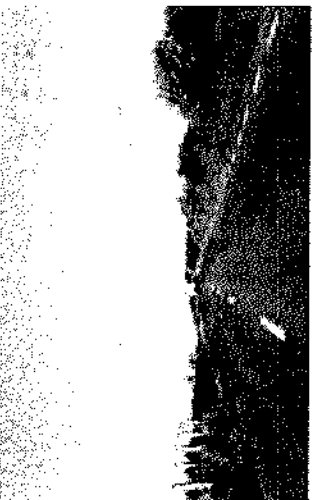
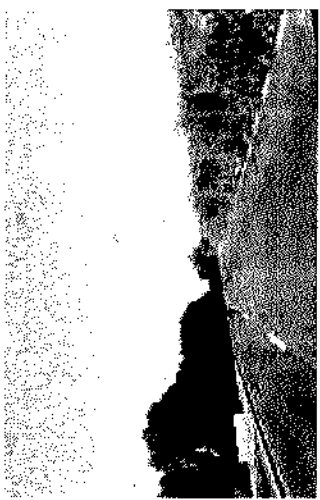


Loc. Poara Alba, DJ 228 KM 0+ 000- 1+ 168, jud. Constanta



Loc. Poara Alba, DJ 228 KM 1+ 168- 9+ 338, jud. Constanta





FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE – TEREN

	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret ofertă/vânzare				
		3600000	620000	324000
Tipul comparabilei (ofertă/vânzare)	-	Oferta	Oferta	Oferta
Drept de proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Conditii de vanzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Restricții Legale (reglementare urbanistică)/Cheltuieli necesare imediat după cumparare/Construcții	Considerat liber	Liber	Liber	Liber
Conditii de piata	iulie-26	iulie-26	iulie-26	iulie-26
Localizare	Drumul Ovidiu-Culmea	Drumul Național Ovidiu-Nazarcea	Varianta Ovidiu	langa autostrada A4/ giratoriu spre Poiana
Amenajari exterioare (străzi, trotuare)	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum de pamant
Suprafata	117133.00	180000	25000	18000
Deschidere	7.57	417	80	120
	Unica	unica	unica	Unica
Raportul laturilor	0.00	0.97	0.26	0.80
Utilitati disponibile	Complete	Complete	Complete	Complete
Destinatia (utilizare terenului)/Indicatori urbanistici - POT/CUT	Extravilan	Extravilan	Intravilan	Intravilan
Utilizare (CMBU)	Drum judetean	Logistica/industrial	Logistica/industrial	Logistica/industrial
Alte criterii	Nu	Nu	Nu	Nu
Topografie/Forma in plan	Drept/ Neregulata	Drept/Regulata	Drept/Regulata	Drept/Regulata
Alte informatii				
Comparabila 1	Nu este cazul			
Comparabila 2	Conf. contact tel. anuntul este valabila la data evaluarii.			
Comparabila 3	Nu este cazul			

Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN

Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
Pret ofertă/vânzare		3600000	620000	324000
Suprafata	117133	180000	25000	18000
Pret ofertă/vânzare (EUR/M²)		20	25	18
Tipul comparabilei (ofertă/vânzare)		Oferta	Oferta	Oferta
Marja de negociere din piața specifică (%)		-10%	-10%	-10%
Cuantum ajustare (EUR/m²)		-2.0	-2.5	-1.8
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (EUR/m²)		18.0	22.3	16.2
Drept de proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m²)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		18.0	22.3	16.2
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m²)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		18.0	22.3	16.2
Conditii de vanzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m²)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		18.0	22.3	16.2
Restricții Legale (reglementare urbanistică)/Cheltuieli necesare imediat după cumparare/Constructii	Considerat liber	Liber	Liber	Liber
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m²)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		18.0	22.3	16.2
Conditii de piata	iulie-26	iulie-26	iulie-26	iulie-26
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m²)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		18.0	22.3	16.2
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	Drumul Ovidiu-Culmea	Drumul Național Ovidiu-Nazarcea	Varianta Ovidiu	langa autostrada A4/giratoriu spre Poiana
Cuantum ajustare (%)		0.0%	-10.0%	10.0%
Cuantum ajustare (EUR/m²)		0.0	-2.2	1.6
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		18.0	20.1	17.8

Amenajari exterioare (străzi, trotuare)	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum de pamant
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	10.0%
Quantum ajustare (EUR/m²)		0.0	0.0	1.8
Suprafata	117133	180000	25000	18000
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m²)		0.0	0.0	0.0
Deschidere	7.57	417	80	120
	Unica	unica	unica	Unica
Raportul laturilor	0.00	0.97	0.26	0.80
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m²)		0.0	0.0	0.0
Utilitati disponibile	Complete	Complete	Complete	Complete
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
Destinatia (utilizare terenului)/Indicatori urbanistici - POT/CUT	Extravilan	Extravilan	Intravilan	Intravilan
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m²)		0.0	0.0	0.0
Utilizare (CMBU)	Drum judetean	Logistica/industrial	Logistica/industrial	Logistica/industrial
Quantum ajustare (%)		-50.0%	-50.0%	-50.0%
Quantum ajustare (EUR/m²)		-9.0	-10.0	-8.9
Alte criterii	Nu	Nu	Nu	Nu
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m²)		0.0	0.0	0.0
Topografie/Forma in plan	Drept/ Neregulata	Drept/Regulata	Drept/Regulata	Drept/Regulata
Quantum ajustare (%)		-10.0%	-10.0%	-10.0%
Quantum ajustare (EUR)		-1.8	-2.0	-1.8
Ajustare NETA		-10.8	-14.3	-7.3
Ajustare NETA (%)		-60.0%	-64.0%	-45.0%
Ajustare BRUTA		10.80	14.3	14.1
Ajustare BRUTA (%)		60.0%	64.0%	87.0%
Numar corectii		2	3	4
* Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				
PREȚ AJUSTAT (EUR)		7.2	8.0	8.9
Valoare teren	843,358 €	4,419,953 lei	Curs/ 1 iulie 2026 1 Euro=	5.2409

FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE – TEREN

	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret ofertă/vânzare				
		3600000	620000	324000
Tipul comparabilei (ofertă/vânzare)	-	Oferta	Oferta	Oferta
Drept de proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Conditii de vanzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Restricții Legale (reglementare urbanistică)/Cheltuieli necesare imediat după cumparare/Construcții	Considerat liber	Liber	Liber	Liber
Conditii de piata	iulie-26	iulie-26	iulie-26	iulie-26
Localizare	Drumul Ovidiu-Culmea	Drumul Național Ovidiu-Nazarcea	Varianta Ovidiu	langa autostrada A4/ giratoriu spre Poiana
Amenajari exterioare (străzi, trotuare)	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum de pamant
Suprafata	3385.00	180000	25000	18000
Deschidere	7.57	417	80	120
	Unica	unica	unica	Unica
Raportul laturilor	0.02	0.97	0.26	0.80
Utilitati disponibile	Complete	Complete	Complete	Complete
Destinatia (utilizare terenului)/Indicatori urbanistici - POT/CUT	Extravilan	Extravilan	Intravilan	Intravilan
Utilizare (CMBU)	Drum judetean	Logistica/industrial	Logistica/industrial	Logistica/industrial
Alte criterii	Nu	Nu	Nu	Nu
Topografie/Forma in plan	Drept/ Neregulata	Drept/Regulata	Drept/Regulata	Drept/Regulata
Alte informatii				
Comparabila 1	Nu este cazul			
Comparabila 2	Conf. contact tel. anuntul este valabila la data evaluarii.			
Comparabila 3	Nu este cazul			

Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN

Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
Pret ofertă/vânzare		3600000	620000	324000
Suprafata	3385	180000	25000	18000
Pret ofertă/vânzare (EUR/M²)		20	25	18
Tipul comparabilei (ofertă/vânzare)		Oferta	Oferta	Oferta
Marja de negociere din piața specifică (%)		-10%	-10%	-10%
Cuantum ajustare (EUR/m²)		-2.0	-2.5	-1.8
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (EUR/m²)		18.0	22.3	16.2
Drept de proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m²)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		18.0	22.3	16.2
Condiții de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m²)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		18.0	22.3	16.2
Condiții de vanzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m²)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		18.0	22.3	16.2
Restricții Legale (reglementare urbanistică)/Cheltuieli necesare imediat după cumparare/Construcții	Considerat liber	Liber	Liber	Liber
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m²)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		18.0	22.3	16.2
Condiții de piata	iulie-26	iulie-26	iulie-26	iulie-26
Cuantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Cuantum ajustare (EUR/m²)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		18.0	22.3	16.2
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	Drumul Ovidiu-Culmea	Drumul Național Ovidiu-Nazarcea	Varianta Ovidiu	langa autostrada A4/giratoriu spre Poiana
Cuantum ajustare (%)		0.0%	-10.0%	10.0%
Cuantum ajustare (EUR/m²)		0.0	-2.2	1.6
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		18.0	20.1	17.8

Amenajari exterioare (străzi, trotuare)	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum de pamant
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	10.0%
Quantum ajustare (EUR/m²)		0.0	0.0	1.8
Suprafata	3385	180000	25000	18000
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m²)		0.0	0.0	0.0
Deschidere	7.57	417	80	120
	Unica	unica	unica	Unica
Raportul laturilor	0.02	0.97	0.26	0.80
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m²)		0.0	0.0	0.0
Utilitati disponibile	Complete	Complete	Complete	Complete
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
Destinatia (utilizare terenului)/Indicatori urbanistici - POT/CUT	Extravilan	Extravilan	Intravilan	Intravilan
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m²)		0.0	0.0	0.0
Utilizare (CMBU)	Drum judetean	Logistica/industrial	Logistica/industrial	Logistica/industrial
Quantum ajustare (%)		-50.0%	-50.0%	-50.0%
Quantum ajustare (EUR/m²)		-9.0	-10.0	-8.9
Alte criterii	Nu	Nu	Nu	Nu
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m²)		0.0	0.0	0.0
Topografie/Forma in plan	Drept/ Neregulata	Drept/Regulata	Drept/Regulata	Drept/Regulata
Quantum ajustare (%)		-10.0%	-10.0%	-10.0%
Quantum ajustare (EUR)		-1.8	-2.0	-1.8
Ajustare NETA		-10.8	-14.3	-7.3
Ajustare NETA (%)		-60.0%	-64.0%	-45.0%
Ajustare BRUTA		10.80	14.3	14.1
Ajustare BRUTA (%)		60.0%	64.0%	87.0%
Numar corectii		2	3	4
* Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				
PREȚ AJUSTAT (EUR)		7.2	8.0	8.9
Valoare teren	24,372 €	127,731 lei	Curs/ 1 iulie 2026 1 Euro=	5.2409

FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE – TEREN

	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret ofertă/vânzare		3600000	620000	324000
Tipul comparabilei (ofertă/vânzare)	-	Oferta	Oferta	Oferta
Drept de proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Conditii de vanzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Restricții Legale (reglementare urbanistică)/Cheltuieli necesare imediat după cumpărare/Construcții	Considerat liber	Liber	Liber	Liber
Conditii de piata	iulie-26	iulie-26	iulie-26	iulie-26
Localizare	Drumul Ovidiu-Culmea	Drumul Național Ovidiu-Nazarcea	Varianta Ovidiu	langa autostrada A4/ giratoriu spre Poiana
Amenajari exterioare (străzi, trotuare)	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum de pamant
Suprafata	152801.00	180000	25000	18000
Deschidere	7.57	417	80	120
	Unica	unica	unica	Unica
Raportul laturilor	0.00	0.97	0.26	0.80
Utilitati disponibile	Complete	Complete	Complete	Complete
Destinatia (utilizare terenului)/Indicatori urbanistici - POT/CUT	Extravilan	Extravilan	Intravilan	Intravilan
Utilizare (CMBU)	Drum județean	Logistica/industrial	Logistica/industrial	Logistica/industrial
Alte criterii	Nu	Nu	Nu	Nu
Topografie/Forma in plan	Drept/ Neregulata	Drept/Regulata	Drept/Regulata	Drept/Regulata
Alte informatii				
Comparabila 1	Nu este cazul			
Comparabila 2	Conf. contact tel. anuntul este valabila la data evaluarii.			
Comparabila 3	Nu este cazul			

Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN				
Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
Pret ofertă/vânzare		3600000	620000	324000
Suprafata	152801	180000	25000	18000
Pret ofertă/vânzare (EUR/M ²)		20	25	18
Tipul comparabilei (ofertă/vânzare)		Oferta	Oferta	Oferta
Marja de negociere din piața specifică (%)		-10%	-10%	-10%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		-2.0	-2.5	-1.8
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (EUR/m ²)		18.0	22.3	16.2
Drept de proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m ²)		18.0	22.3	16.2
Condiții de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m ²)		18.0	22.3	16.2
Condiții de vanzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m ²)		18.0	22.3	16.2
Restricții Legale (reglementare urbanistică)/Cheltuieli necesare învedial după cumparare/Constructii	Considerat liber	Liber	Liber	Liber
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m ²)		18.0	22.3	16.2
Condiții de piata	iulie-26	iulie-26	iulie-26	iulie-26
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m ²)		18.0	22.3	16.2
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	Drumul Ovidiu-Culmea	Drumul Național Ovidiu-Nazarcea	Varianta Ovidiu	langa autostrada A4/ giratoriu spre Poiana
Quantum ajustare (%)		0.0%	-10.0%	10.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	-2.2	1.6
PREȚ AJUSTAT (EUR/m ²)		18.0	20.1	17.8

Amenajari exterioare (străzi, trotuare)	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum de pamant
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	10.0%
Quantum ajustare (EUR/m²)		0.0	0.0	1.8
Suprafata	152801	180000	25000	18000
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m²)		0.0	0.0	0.0
Deschidere	7.57	417	80	120
	Unica	unica	unica	Unica
Raportul laturilor	0.00	0.97	0.26	0.80
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m²)		0.0	0.0	0.0
Utilitati disponibile	Complete	Complete	Complete	Complete
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
Destinatia (utilizare terenului)/Indicatori urbanistici - POT/CUT	Extravilan	Extravilan	Intravilan	Intravilan
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m²)		0.0	0.0	0.0
Utilizare (CMBU)	Drum judetean	Logistica/industrial	Logistica/industrial	Logistica/industrial
Quantum ajustare (%)		-50.0%	-50.0%	-50.0%
Quantum ajustare (EUR/m²)		-9.0	-10.0	-8.9
Alte criterii	Nu	Nu	Nu	Nu
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m²)		0.0	0.0	0.0
Topografie/Forma in plan	Drept/ Neregulata	Drept/Regulata	Drept/Regulata	Drept/Regulata
Quantum ajustare (%)		-10.0%	-10.0%	-10.0%
Quantum ajustare (EUR)		-1.8	-2.0	-1.8
Ajustare NETA		-10.8	-14.3	-7.3
Ajustare NETA (%)		-60.0%	-64.0%	-45.0%
Ajustare BRUTA		10.80	14.3	14.1
Ajustare BRUTA (%)		60.0%	64.0%	87.0%
Numar corectii		2	3	4
* Conform GEV 630/art. 53, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				
PREȚ AJUSTAT (EUR)		7.2	8.0	8.9
Valoare teren	1,100,167 €	5,765,866 lei	Curs/ 1 iulie 2026 1 Euro=	5.2409

FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE – TEREN

	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret ofertă/vânzare				
		3600000	620000	324000
Tipul comparabilei (ofertă/vânzare)	-	Oferta	Oferta	Oferta
Drept de proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Conditii de vanzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Restricții Legale (reglementare urbanistică)/Cheltuieli necesare imediat după cumparare/Construcții	Considerat liber	Liber	Liber	Liber
Conditii de piata	iulie-26	iulie-26	iulie-26	iulie-26
Localizare	Drumul Ovidiu-Culmea	Drumul Național Ovidiu-Nazarcea	Varianta Ovidiu	langa autostrada A4/ giratoriu spre Poiana
Amenajari exterioare (străzi, trotuare)	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum de pamant
Suprafata	20710.00	180000	25000	18000
Deschidere	7.57	417	80	120
	Unica	unica	unica	Unica
Raportul laturilor	0.00	0.97	0.26	0.80
Utilitati disponibile	Complete	Complete	Complete	Complete
Destinatia (utilizare terenului)/Indicatori urbanistici - POT/CUT	Extravilan	Extravilan	Intravilan	Intravilan
Utilizare (CMBU)	Drum judetean	Logistica/industrial	Logistica/industrial	Logistica/industrial
Alte criterii	Nu	Nu	Nu	Nu
Topografic/Forma in plan	Drept/ Neregulata	Drept/Regulata	Drept/Regulata	Drept/Regulata
Alte informatii				
Comparabila 1	Nu este cazul			
Comparabila 2	Conf. contact tel. anuntul este valabila la data evaluarii.			
Comparabila 3	Nu este cazul			

Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN

Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
Pret ofertă/vânzare		3600000	620000	324000
Suprafata	20710	180000	25000	18000
Pret ofertă/vânzare (EUR/M ²)		20	25	18
Tipul comparabilei (ofertă/vânzare)		Oferta	Oferta	Oferta
Marja de negociere din piața specifică (%)		-10%	-10%	-10%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		-2.0	-2.5	-1.8
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (EUR/m²)		18.0	22.3	16.2
Drept de proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		18.0	22.3	16.2
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		18.0	22.3	16.2
Conditii de vanzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		18.0	22.3	16.2
Restricții Legale (reglementare urbanistică)/Cheltuieli necesare imediat după cumparare/Construcții	Considerat liber	Liber	Liber	Liber
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	0.0	0.0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		18.0	22.3	16.2
Conditii de piata	iulie-26	iulie-26	iulie-26	iulie-26
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		18.0	22.3	16.2
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	Drumul Ovidiu-Culmea	Drumul Național Ovidiu-Nazarcea	Varianta Ovidiu	langa autostrada A4/ giratoriu spre Poiana
Quantum ajustare (%)		0.0%	-10.0%	10.0%
Quantum ajustare (EUR/m ²)		0.0	-2.2	1.6
PREȚ AJUSTAT (EUR/m²)		18.0	20.1	17.8

Amenajari exterioare (străzi, trotuare)	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum de pamant
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	10.0%
Quantum ajustare (EUR/m²)		0.0	0.0	1.8
Suprafata	20710	180000	25000	18000
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m²)		0.0	0.0	0.0
Deschidere	7.57	417	80	120
	Unica	unica	unica	Unica
Raportul iaturilor	0.00	0.97	0.26	0.80
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m²)		0.0	0.0	0.0
Utilitati disponibile	Complete	Complete	Complete	Complete
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR)		0.0	0.0	0.0
Destinatia (utilizare terenului)/Indicatori urbanistici - POT/CUT	Extravilan	Extravilan	Intravilan	Intravilan
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m²)		0.0	0.0	0.0
Utilizare (CMBU)	Drum judetean	Logistica/industrial	Logistica/industrial	Logistica/industrial
Quantum ajustare (%)		-50.0%	-50.0%	-50.0%
Quantum ajustare (EUR/m²)		-9.0	-10.0	-8.9
Alte criterii	Nu	Nu	Nu	Nu
Quantum ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Quantum ajustare (EUR/m²)		0.0	0.0	0.0
Topografie/Forma in plan	Drept/ Neregulata	Drept/Regulata	Drept/Regulata	Drept/Regulata
Quantum ajustare (%)		-10.0%	-10.0%	-10.0%
Quantum ajustare (EUR)		-1.8	-2.0	-1.8
Ajustare NETA		-10.8	-14.3	-7.3
Ajustare NETA (%)		-60.0%	-64.0%	-45.0%
Ajustare BRUTA		10.80	14.3	14.1
Ajustare BRUTA (%)		60.0%	64.0%	87.0%
Numar corectii		2	3	4
* Conform GEV 630/art. 53. selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.				
PREȚ AJUSTAT (EUR)		7.2	8.0	8.9
Valoare teren	149,112 €	781,481 lei	Curs/ 1 iulie 2026 1 Euro=	5.2409

RAPORT DE EVALUARE nr. 4 PODET

Data evaluarii: 01.07.2026 / Curs la data evaluarii: 5.2409 lei/EUR
Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 7

Proprietate Evaluata: CONSTANTA, OVIDIU, -

FISA NR. 1 - PODET

Nr. ord.	Simbol	Descrierea elementului constructiv	Comentarii	Unitate	Tipul Pierde	Cantitate	Costul unitar de realizare (cu TVA si 4%)	Costul unitar de realizare (fara TVA)	Coeficient de actualizare	Valoarea actualizata (cu TVA)	Valoarea actualizata (fara TVA)	Coeficient de actualizare	Valoarea actualizata (cu TVA)
Indice x	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	PODET7,5-500	Podet tubular din beton armat prefabricat pentru drum cu latime carosabila de 7 m, cu tuburi cu diametrul de 500 mm (hidroizolate si drenate cu piatra concasata), situate de regula sub infrastructura drumului, asezate pe fundatie din beton simplu; lungimea pe directia de circulatie = 5 m.		buc	B	1	58,976.44	58,976.44	100.00	58,976.44	0.00	3	125
		TOTAL FISA						58,976	100	58,976	0		
Total									6706.8554	35149.96			

Note:

Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 = "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUIITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu; 9 - Norme comasate create de ing.C.Schiopu

Creat cu aplicatia **Kost Plus**

ANEXA NR.21

Vechime (ani)	Poduri, podete, viaducte pentru transporturi feroviare și rutiere, apeducte cu structura din:									Pasarele									Tunele (1.3.18)		
	Lemn (1.3.17.1)			Zidărie, beton beton armat (1.3.17.2)			Metal (1.3.17.3)			Din lemn (1.3.17.4)			Din zidărie, beton, beton armat (1.3.17.5)			Metal (1.3.17.6)					
	Starea tehnică																				
	BB	B	S	BB	B	S	BB	B	S	BB	B	S	BB	B	S	BB	B	S	BB	B	S
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
2	-	5	10	-	-	5	-	-	5	-	5	10	-	-	5	-	-	5	-	-	5
4	5	10	15	-	5	10	-	5	10	5	10	15	-	5	10	-	5	10	-	5	10
6	16	21	25	5	10	15	5	10	15	10	15	20	5	10	15	5	10	15	5	10	15
8	27	32	36	10	15	20	10	15	20	15	20	25	10	15	20	10	15	20	10	15	20
10	38	43	47	15	20	25	15	20	25	25	40	45	15	20	25	15	20	25	15	20	25
15	64	69	73	22	27	32	20	25	30	55	65	70	22	27	32	20	25	30	20	25	30
20	90	95	100	29	34	39	25	30	35	85	90	95	29	34	39	25	30	35	25	30	35
25				37	42	47	30	35	40				37	42	47	30	35	40	30	35	40
30				45	50	55	35	40	45				45	50	55	35	40	45	35	40	45
35				53	58	63	40	45	50				53	58	63	40	45	50	40	45	50
40				61	66	71	45	50	55				61	66	71	45	50	55	45	50	55
45				69	74	79	50	55	60				69	74	79	50	55	60	50	55	60
50				77	82	87	55	60	65				77	82	87	55	60	65	55	60	65
55				85	90	95	60	65	70				85	90	95	60	65	70	61	66	71
60							65	70	75							65	70	75	67	72	77
65							70	75	80							70	75	80	73	78	83
70							75	80	85							75	80	85	79	84	89
75							80	85	90							80	85	90	85	90	95

Calcul uzura fizica conform P135

Tabel nr. 21		Grupa 1.3.17.2	stare fizica B
Varsta cronologica (ani) = 24		Varsta cronologica ponderata (Vcp) (ani) = 24.00	
Vechimea V1 din tabel (ani) = 20		Deprecierea fizica normala pentru vechimea V1 este D1 (%)= 34	
Varsta cronologica ponderata Vcp (ani) = 24.00		Deprecierea fizica normala Dfn = $D1 + (D2 - D1) / (V2 - V1) \times (Vcp - V1)$ (%)= 40.40	
Vechimea V2 din tabel (ani) = 25		Deprecierea fizica normala pentru vechimea V2 este D2 (%)= 42	

Estimarea deprecierei suplimentare conform
Anexa 2, art. 7 pentru a aduce imobilul la
starea tehnica/fizica BUNA

0

CENTRALIZATOR

Nr. Crt.	Categorie- intravila/ extravilan	Suprafata/ mp	Adresa	Nr. Cadastral	Valoare (euro)	Valoare (lei)
1	Extravilan	62771	Loc. Culmea, DJ 228 KM 9+ 338- 15+ 600, lot 1, jud. Constanta	115763	850064	4455103
	Intravilan	19494				
	Extravilan	33788				
	Intravilan	1080				
	Podet	124.6				
2	Extravilan	3385	Loc. Culmea, DJ 228 KM 9+ 338- 15+ 600, lot 2, jud. Constanta	115764	24372	127731
3	Extravilan	20710	Loc. Poara Alba, DJ 228 KM 0+ 000- 1+ 168, jud. Constanta	103741	149112	781481
4	Extravilan	152801	Loc. Poara Alba, DJ 228 KM 1+ 168- 9+ 338, jud. Constanta	108224	1106874	5801016
	Podet	90.2				
TOTAL					2130422.511	11165331.34

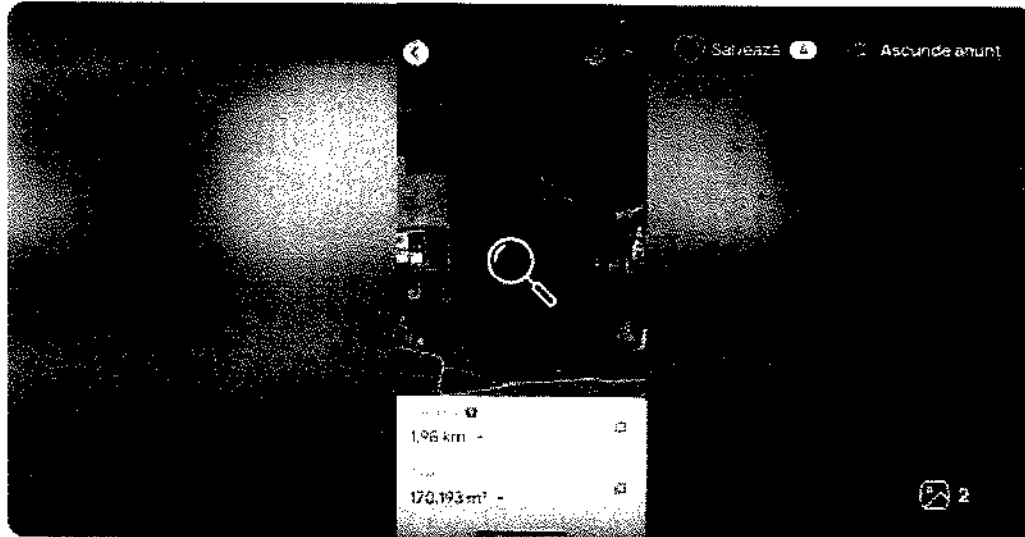
Comparabila 1 teren :

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-ovidiu-180000mp-22441460>

Teren 180000 mp ideal parc logistic

170.193 mp, Ovidiu, 180000 mp

3.600.000 €



Sup. teren: 180.000 mp
Util: 170.193 mp
Tip: Agricultură

Descriere teren

Descoperă o oportunitate unică cu acest teren generos de 180.000 mp, cu o deschidere de 800 m la drumul național Ovidiu-Nazarcea.

Situat la doar 5 km distanță de autostradă, acest teren este perfect poziționat pentru a deveni un parc logistic de succes sau pentru a găzdui activități industriale de amploare. Cu atât de mult spațiu la dispoziție și o locație strategică, posibilitățile sunt nelimitate

Electricitate Apă

Detalii teren

ID anunț: X44M1303C 22441460

Actualizat în: 01 Iulie 2026

Tip tranzacție: De vânzare prin agent Modalitate de plată: Cash sau Credit

Utilități

Amenajare străzi

Asfaltate

Mijloace de transport în comun

Comision

2%



Comparabila 2 teren:

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-ovidiu-25000mp-227669387>

Imobiliare.ro

620.000 €

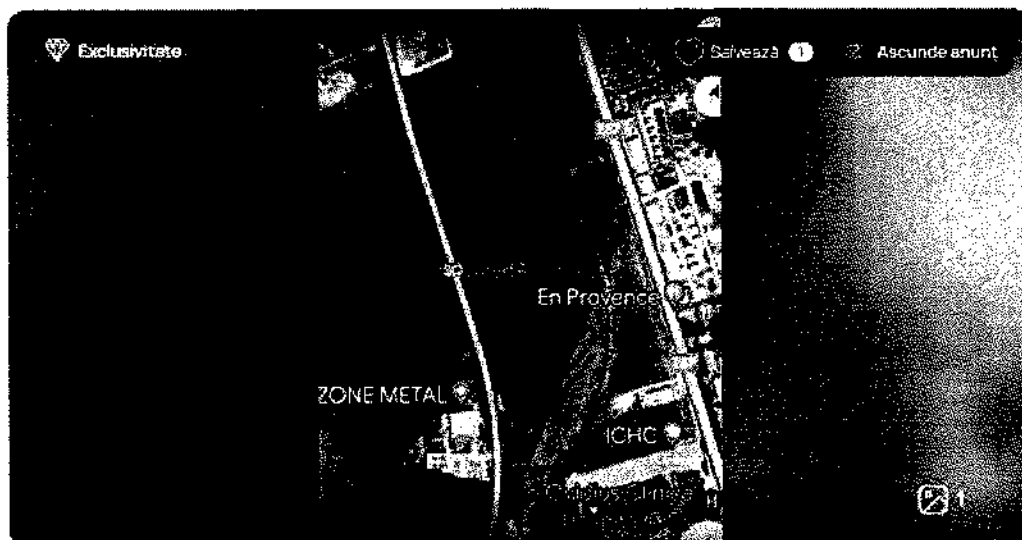
Varianta Ovidiu i-teren extravilan 25000 mp.....

Imobiliare.ro

620.000 €

620.000 €

Rata de la 14.474 RON/lună [Simulează credit](#)



VLAHOMITRU LAURENTIU

Agent Imobiliar

Intermed Pro Invest



0722324535

0722324535

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:



Facebook

WhatsApp

Email

WhatsApp

Salvează

Salvează

Salvează

Tip

Imobiliare.ro

Imobiliare.ro

Imobiliare.ro

Imobiliare.ro

Descriere teren

Varianta Ovidiu între Stadionul Hagi și Depozitul de materiale teren extravilan în suprafața de 25000 mp. ideal construcții, 25 euro/mp neg.....

Detalii teren

ID anunț: X86J0306K 227669387

Actualizat în: 03 Iunie 2026

Tip tranzacție: De vânzare prin agent Modalitate de plată: Cash sau Credit

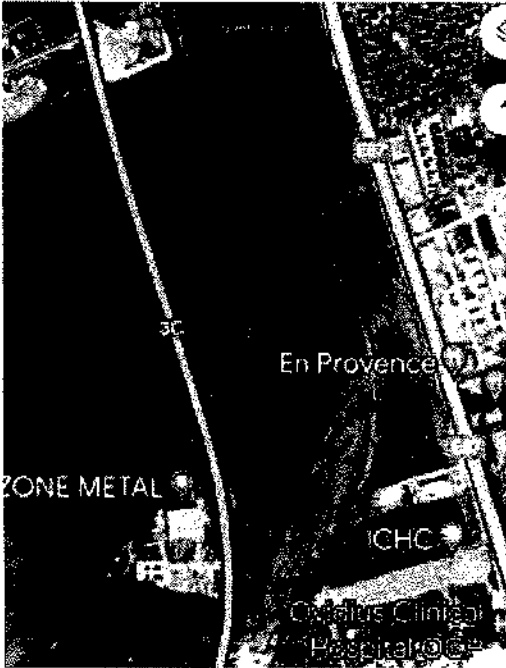
Utilități

Destinație

Industrial Comercial

Vecinătăți:

între stadionul Hagi și depozitul de materiale



Comparabila 3 teren:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-agricol-langa-autostrada-a4-giratoriu-spre-poiana-18000-m2-IDByhj>

storia

De vânzare

De închiriat

Ansambluri rezidențiale

Companii

Index Cămine

Contul meu

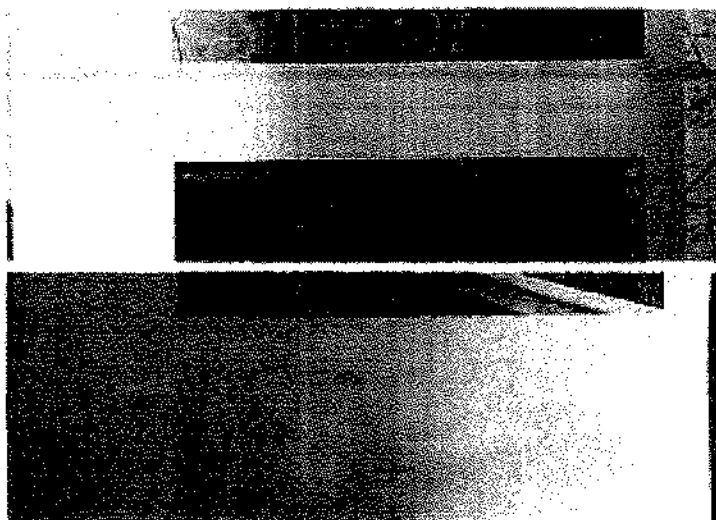
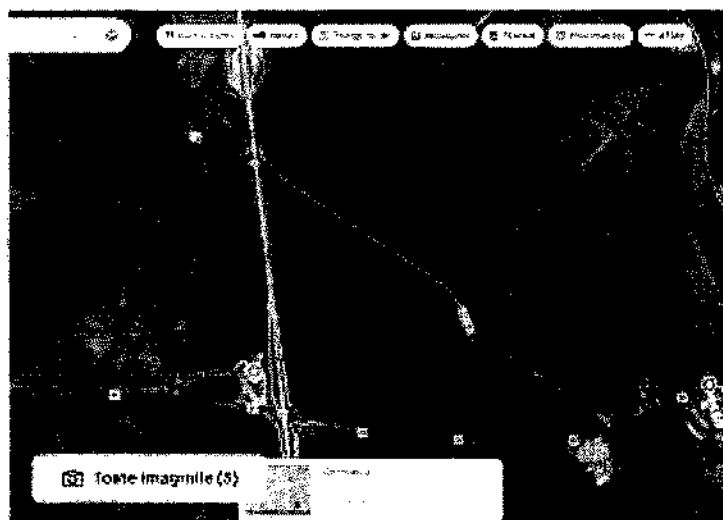
Adaugă anunț

Anunț adăugat de pe OLX.ro

Înapoi

Distribuie

Salvează



teren agricol lângă autostrada a4/ giratoriu spre poiana (18000 m2)

15 €

Poiana, Ovidiu, Constanța

Poiana, Ovidiu, Constanța



nicurom

Anunț adăugat de pe OLX.ro

0763638044

10.715*

Teren de vânzare

Suprafață utilă:

18000 m²

Tip teren:

agricol

Localizare:

rurală

Dimensiuni:

18000 m2

Gard:

fără informații

Tip acces:

asfaltat

Împrejurimi:

câmp deschis

Media:

electricitate

Tip vânzător:

agenție

Descriere

TEREN AGRICOL DE VANZARE (18.000 M2), CONSTANTA zona PALAZU MARE, langa Autostrada A4.
acces autostrada, sensul giratoriu spre Poiana si Constanta/ Boreai. Ideal investitie.
Pentru detalii nu ezitati sa ma contactati: zero7sase3opt0patru4.

Istoric și statistici

Ultima actualizare: 24.12.2025



CAMERA NOTARILOR PUBLICI CONSTANTA

Str. Traian nr. 35, Constanta | cameranotarilorct@gmail.com | 0241/654070

STUDIU DE PIATA PENTRU ANUL 2026

PRIVIND VALORILE MINIME ORIENTATIVE CONSEMNAȚE PENTRU PROPRIETATILE IMOBILIARE SITUATE IN JUDETELE CONSTANTA SI TULCEA

3.1 CORECTII SUPPLEMENTARE TERENURI

Nr. crt.	Criterii corectie	Coefficient corectie
1	Teren cu destinația de cale de acces, drum: Terenul utilizat exclusiv pentru accesul către alte proprietăți sau pentru drumuri de servitate care nu pot fi folosite pentru alte scopuri constructive sau productive. Aceste terenuri au, în general, o valoare redusă datorită limitărilor legale și funcționale impuse de destinația lor specifică. Exemple: drumuri de servitate, căi de acces private către parcele, terenuri care nu permit construirea ci doar asigură circulația vehiculelor și pietonilor.	0.5
2	Teren afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze: Terenuri traversate sau situate în proximitatea unor rețele aeriene de energie electrică, magistrale de gaze sau alte infrastructuri similare, care impun restricții de utilizare. Aceste limitări pot include interdicții de construire, zone de protecție sau costuri suplimentare pentru adoptarea utilizării terenului. Exemple: terenuri traversate de linii de înaltă tensiune, terenuri situate sub rețele electrice aeriene sau terenuri aflate în zone de protecție a conductelor magistrale de gaze.	0.8

... ..

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 115763 Ovidiu

Year	1999
Age	21
Gender	01
Grade	3076

3-2-2 2014年12月15日



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Partial Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Ovidiu, Loc. Culmea, DJ 228 KM 9 + 338 - 15 + 600, lot 1

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A2	135763	117.283	teren nelmprețuit; teren drum public, reprezentând drum de interes județean, DJ 228 KM 9+338-15+600, lot 15-600. Imobilul este traversat de linia SAJ. Distanța între SAJ este de 15+600.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
Al 1	115769-01	Jud. Constanța, UAT Ovidiu, Loc. Cubnea, D; 226 KM 9 + 338 - 15 + 600. Lot 1	Nr. nivelului: S. construită la tal 124,6 mp, 01+01 podul KM 14+019, construit din beton armat, suprafața construită destăruată 174 mp, identică la pământ din IG 904/2002

B. Partea II. Proprietari si acte

Inscripții privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
--	-----------

120523 / 13/05/2026

Art. Administrativ nr. 70, din 21/04/2026 emis de CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA.

01 Se aflănteaşa cartea funciara 115763 a imobilului cu numarul cadastral 115763 / UA1 Ovidiu rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 114860 inscris in cartea funciara 114860;

Act Normativ nr. 904, din 22/08/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI, Act Administrativ nr. 243 din 20/10/2011 emis de CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA; Act Administrativ nr. 15817, din 25/04/2025 emis de CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA;

18) Intabulare, drept de PROPRIETATE DOMENIU PUBLIC, dobândit prin
Lege, data actului 1/1

1) JUDETUL CONSTANTA

OBSERVAÇÃO: poética transcrita da CF 114880Qovim, inscrita pelo leiturista de 42637 em 25/04/2025.

C. Partea III, SARCINI

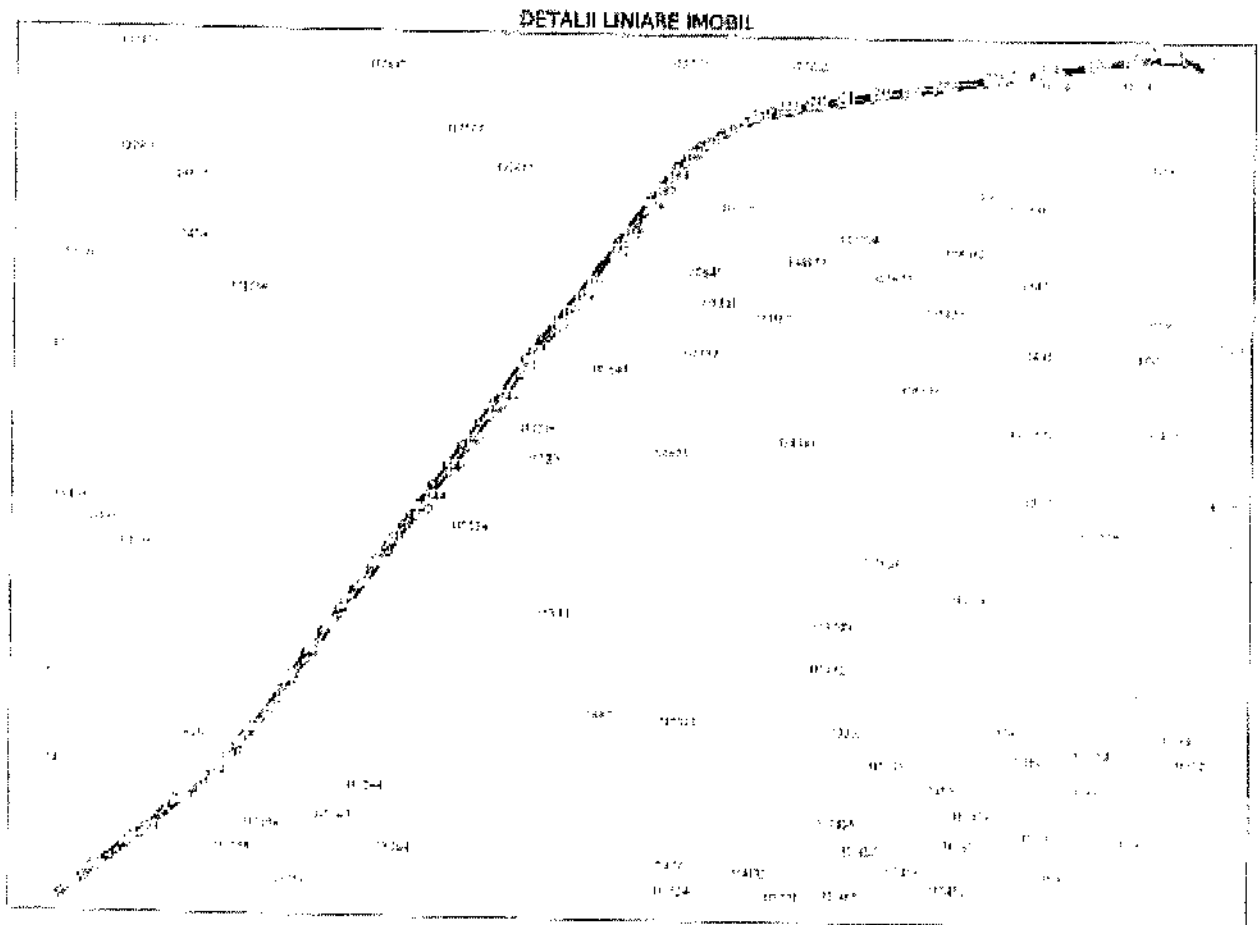
Inscrip. privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
---	-----------

Full Text

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
115763	117.133	Teren drum public, reprezentând drum de interes județean, DJ22B KM 0+338 15+600. Imobilul este traversat de limita UAT Ovidiu și limita UAT Lumina.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Intenșitate	Suprafața (mp)	Tara	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	cale de comunicații rutiere (DR) - drumuri de interes județean	NU	62.771	-	-	-	-
2	cale de comunicații rutiere (OR) - drumuri de interes județean	DA	10.494	-	-	-	-
3	cale de comunicații rutiere (DR) - drumuri de interes județean	NU	33.788	-	-	-	-

Nr. Cn	Categorie folosință	Intensitate	Suprafața (mp)	Parcela	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
4	căile de comunicații rutiere (DR) drumuri de interes județean	0,1	1.000				

Date referitoare la construcții

Gr.	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A2.1	115763 C1	construcții industriale și utilitare	124,6	Cu acte	S. construită la sol 124,6 mp. C1-C2, porțel, KM 14+013, construit din beton armat, suprafața construită dezvoltată 124,6 mp, identic cu pozitia 224 din plan 504/2011.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	53.99	2	3	26.309	3	4	10.900
4	5	40.344	5	6	43.622	6	7	30.896
7	8	38.928	8	9	75.981	9	10	11.7
10	11	57.085	11	12	14.488	12	13	127.607
13	14	112.126	14	15	131.241	15	16	38.629
16	17	194.651	17	18	392.543	18	19	11.731
19	20	15.482	20	21	131.014	22	23	41.019
23	24	64.217	23	24	14.101	24	25	1.74
25	26	100.708	26	27	34.533	27	28	10.07
28	29	70.878	29	30	17.829	30	31	47.932
31	32	6.68	32	33	22.82	33	34	51.000
34	35	16.79	35	36	41.844	36	37	12.780
37	38	56.41	38	39	23.377	39	40	117.661
40	41	12.502	41	42	26.58	42	43	176.250
43	44	101.458	44	45	3.474	45	46	100.100
46	47	216.038	47	48	102.019	48	49	7.145
49	50	104.067	50	51	4.762	51	52	97.301
52	53	5.999	53	54	93.38	54	55	6.040
55	56	92.758	56	57	6.277	57	58	10.348
58	59	46.493	59	60	6.002	60	61	90.661
61	62	17.376	62	63	96.203	63	64	9.747
64	65	101.380	65	66	6.539	66	67	8.351
67	68	93.881	68	69	5.488	69	70	107.77
70	71	5.997	71	72	104.15	72	73	9.751
73	74	150.854	74	75	255.608	75	76	73.600
76	77	95.971	77	78	70.699	78	79	85.587
79	80	88.023	80	81	35.261	81	82	7.911
82	83	14.387	83	84	18.128	84	85	194.914
85	86	1.863	86	87	175.104	87	88	32.906
88	89	97.9	89	90	14.279	90	91	1.179
91	92	3.039	92	93	11.585	93	94	92.772
94	95	60.873	95	96	24.101	96	97	57.183
97	98	30.949	98	99	40.971	99	100	1.004
100	101	30.381	101	102	46.959	102	103	43.900

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
103	104	29.099	104	105	80.781	105	106	32.657
106	107	32.576	107	108	75.555	108	109	6.933
109	110	26.33	110	111	74.09	111	112	6.959
112	113	36.864	113	114	38.443	114	115	21.655
115	116	34.328	116	117	12.15	117	118	61.507
118	119	35.606	119	120	25.319	120	121	26.868
121	122	13.255	122	123	11.811	123	124	21.068
124	125	34.445	125	126	14.924	126	127	20.033
127	128	87.856	128	129	34.769	129	130	15.418
130	131	50.164	131	132	38.508	132	133	52.605
133	134	23.457	134	135	32.667	135	136	33.91
136	137	160.519	137	138	62.368	138	139	250.807
139	140	77.587	140	141	50.866	141	142	52.624
142	143	49.588	143	144	22.442	144	145	34.628
145	146	112.314	146	147	132.476	147	148	152.589
148	149	69.924	149	150	43.003	150	151	90.113
151	152	80.667	152	153	7.373	153	154	55.062
154	155	26.937	155	156	24.167	156	157	19.793
157	158	24.317	158	159	20.34	159	160	8.951
160	161	4.0	161	162	18.011	162	163	6.0
163	164	18.004	164	165	5.996	165	166	17.931
166	167	14.336	167	168	14.302	168	169	10.001
169	170	47.15	170	171	31.016	171	172	160.952
172	173	55.028	173	174	17.848	174	175	14.887
175	176	90.516	176	177	45.147	177	178	10.751
178	179	24.868	179	180	31.257	180	181	12.846
181	182	11.342	182	183	33.063	183	184	68.602
184	185	26.797	185	186	44.697	186	187	7.935
187	188	19.734	188	189	36.178	189	190	26.256
190	191	42.193	191	192	31.391	192	193	47.056
193	194	13.392	194	195	14.052	195	196	24.593
196	197	7.87	197	198	41.833	198	199	15.898
199	200	14.674	200	201	5.489	201	202	25.171
202	203	25.7	203	204	14.768	204	205	11.14
205	206	33.274	206	207	4.813	207	208	29.604
208	209	20.112	209	210	8.062	210	211	31.04
211	212	14.89	212	213	41.158	213	214	79.988
214	215	72.192	215	216	11.845	216	217	107.421
217	218	52.7	218	219	75.764	219	220	126.333
220	221	204.389	221	222	49.023	222	223	46.075
223	224	122.582	224	225	104.263	225	226	97.416
226	227	154.819	227	228	97.34	228	229	60.179
229	230	86.337	230	231	23.395	231	232	30.81
232	233	6.795	233	234	9.392	234	235	7.944
235	1	74.257						

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente curbate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 355/2001 coroborată cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma tipărită a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice emittente, care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 10 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
20/05/2026, 14:03

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



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANȚA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța

ANFP

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 115764 Ovidiu

Nr. carte 128297
Zona 70
Cadastru 05
Anul 2025

Carte funciară
115764 OVIDIU



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Constanța, UAT Ovidiu, DJ 228 KM 9 + 338 - 15 + 600, Lot 2

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	115764	3.385	Teren neîmprejmuit, Teren drum public, reprezentând drum de interes județean, DJ228 KM 9+338-15+600. Imobilul este traversat de limita UAT Ovidiu și Pimța LăT Lămina.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
120523 / 13/05/2026	
Act Administrativ nr. 70, din 21/04/2026 emis de CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA, Se înființează cartea funciară 115764 a imobilului cu numărul A1 cadastral 115764 / UAT Ovidiu, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 114860 înscris în cartea funciară 114860:	
Act Normativ nr. 994, din 22/08/2002 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI; Act Administrativ nr. 241 din 20/10/2011 emis de CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA; Act Administrativ nr. 15817, din 25/04/2025 emis de CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA;	
A2 Intabulare, drept de PROPRIETATE DOMENIU PUBLIC, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
11 JUDEȚUL CONSTANȚA	
OBSERVAȚII pozitive transmise din CF 114860 Ovidiu, înscrisă prin încheierea nr. 97817 din 25/04/2025	

C. Partea III. SARCINI .

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

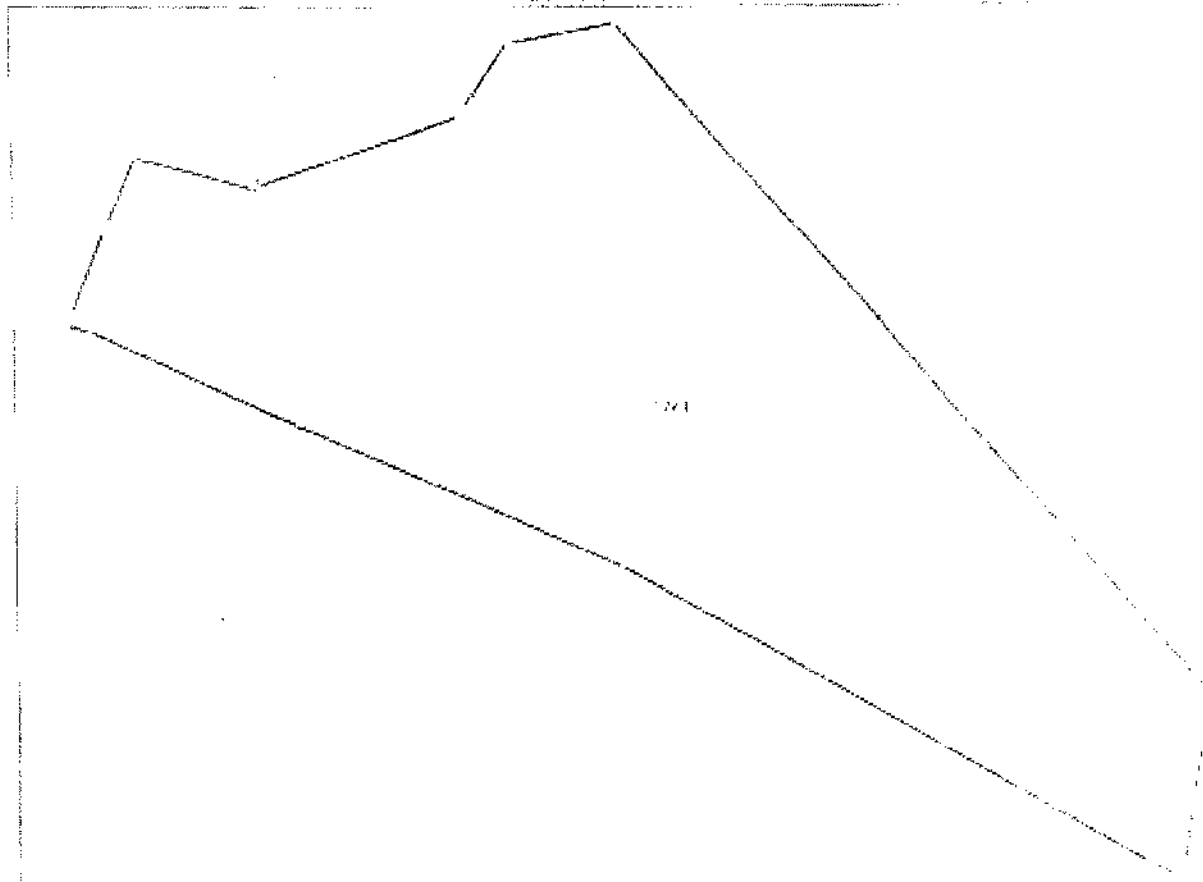
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)*	Observatii / Referinte
115764	1.385	Teren linist public, reprezentare drum de interes public nr. 10129-02-01-01-02 15+600. Imobilul este traversat de linia UAT Divizia si linia IAT Comuna

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereum 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

nr. lin	Categorie folosinta	area zonal	Suprafata (mp)	Lotis	Parcela	Nr. Voie	Observatii / Referinta
1	Cale de comunicati rutiere (DAI), drumuri de interes public	NU	3.385				

Date referitoare la constructii

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment --- (m)
1	2	10.302
2	3	8.02
3	4	20.453



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

Nr. Cerere 132337
Zisă 25
Luna 05
Anul 2026

Cod verificare
100210092009

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 103741 Poarta Albă



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Poarta Albă, DJ228 KM 0+000 - 1+168

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	103741	20.710	Teren neîmprejmuit; Teren drum public, reprezentând drum de interes județean, Dj228 KM 0+000 - 1+168

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
26700 / 22/08/2018	
Act Administrativ nr. 20470, din 01/08/2018 emis de CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANTA; Act Administrativ nr. 7172, din 10/08/2018 emis de CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANTA; Ordonanța nr. 904, din 22/08/2002 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI; Act Administrativ nr. 241, din 20/10/2011 emis de CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANTA;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, DOMENIU PUBLIC, dobândit prin: Lege, cota actuală 1/1 1) JUDEȚUL CONSTANTA	A1

C. Partea III. SARCINI

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

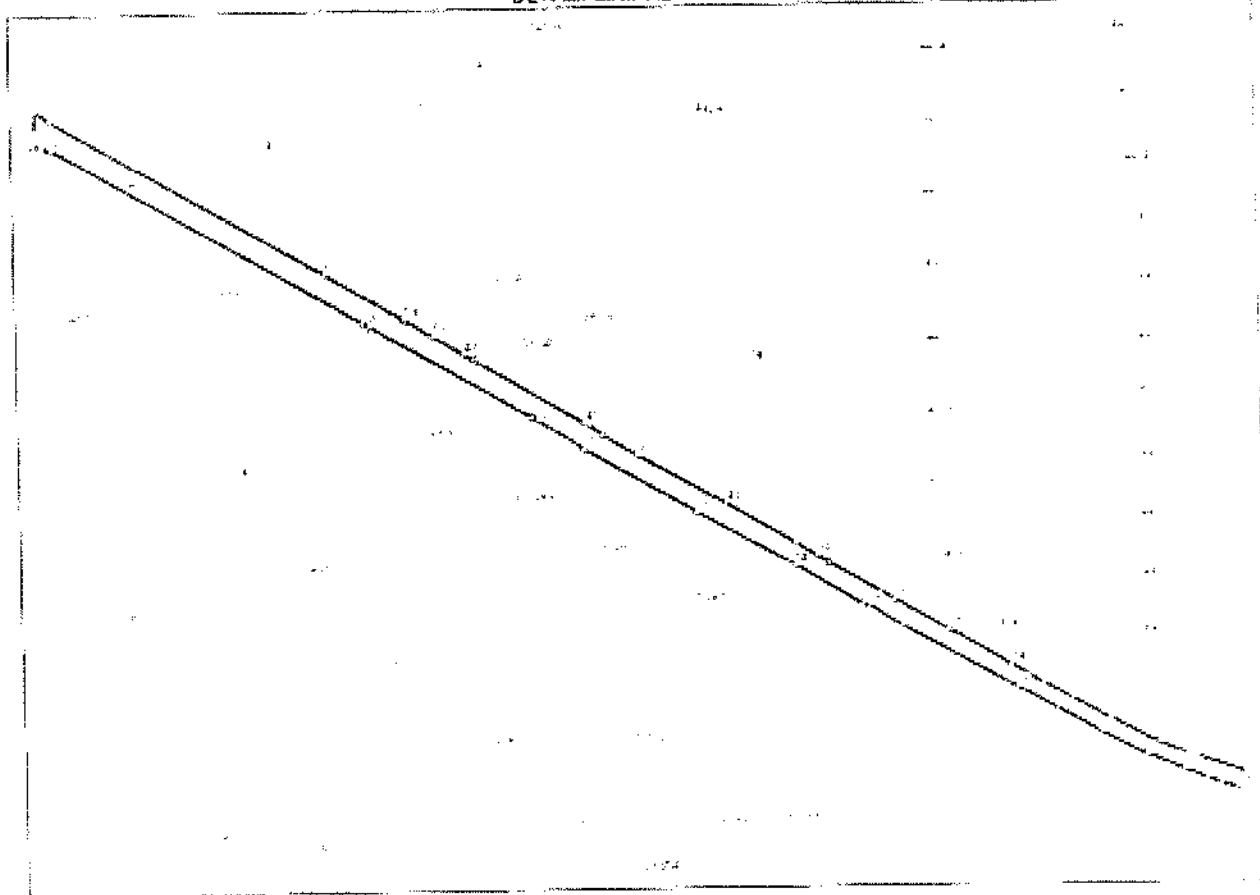
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
103741	20.710	Teren drum public, reprezentând drum de interes județean, DJ228 KM 0+000 - 1+168

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereografic 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intensivitate	Suprafața (mp)	Taxa	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	căile de comunicații rutiere (DR) - drumuri de interes județean	NU	20.710	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	11.707	2	3	8.323	3	4	9.08
4	5	302.396	5	6	0.112	6	7	6.297
7	8	0.493	8	9	156.941	9	10	5.853
10	11	45.078	11	12	1.642	12	13	109.809

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
13	14	95.501	14	15	65.581	15	16	6.618
16	17	31.767	17	18	112.117	18	19	0.053
19	20	38.785	20	21	42.894	21	22	42.846
22	23	33.947	23	24	21.633	24	25	11.376
25	26	15.684	26	27	10.676	27	28	3.65
28	29	51.841	29	30	26.998	30	31	45.728
31	32	36.449	32	33	27.724	33	34	32.851
34	35	61.139	35	36	53.28	36	37	62.85
37	38	12.011	38	39	20.238	39	40	68.951
40	41	86.068	41	42	34.569	42	43	14.835
43	44	3.561	44	45	1.216	45	46	108.006
46	47	0.028	47	48	0.067	48	49	9.053
49	50	30.671	50	51	0.244	51	52	25.215
52	53	2.975	53	54	0.716	54	55	76.931
55	56	268.238	56	57	14.755	57	1	17.651

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anket. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

25/05/2026, 14:26

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



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

Nr. carte 132336
Ziua 25
Luna 05
Anul 2020

EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 108224 Poarta Albă



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Poarta Albă, DJ228 KM 1+168 - 9+338

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	108224	152.803	Teren neîmprejmuit; Teren drum public, reprezentând drum de interes județean, DJ228 KM 1+168 - 9+338

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	108224-C1	Jud. Constanta, UAT Poarta Albă, DJ228 KM 1+168 - 9+338	Nr. niveluri: 5, construita la sol; 90.2 mp. C1-CIE, podet, KM 2+292, construit din beton armat, identificat la poziția 219 din HG 904/2002, suprafata construită desfășurată= 90.2mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
97614 / 25/04/2025	
Act Normativ nr. 904, din 25/02/2025 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. 17336, din 08/05/2025 emis de CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA; Act Administrativ nr. 15818, din 25/04/2025 emis de CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA; Act Administrativ nr. 241, din 20/10/2011 emis de CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE DOMENIU PUBLIC, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) JUDEȚUL CONSTANȚA	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

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

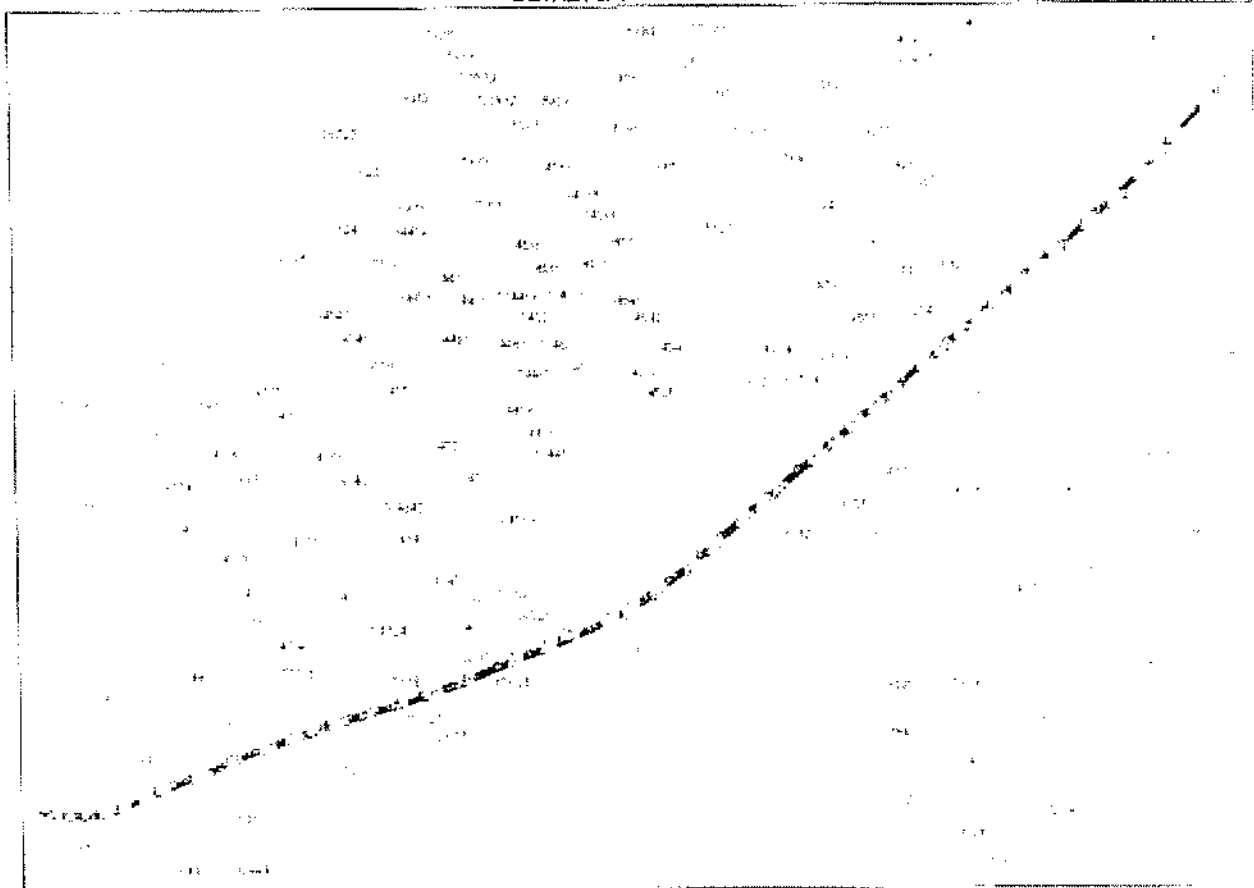
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
108224	152.801	Teren drum public, reprezentând drum de interes județean, DJ228 KM 1+166 - 9+338

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intervenție	Suprafața (mp)	Tara	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	căile de comunicații rutiere (DR) - drumuri de interes județean	NU	152.801	-	-	-	-

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A11	108224-C1	construcții industriale și edilitare	90,2	Cu Artă	S. construită la sol 90,2 mp; C1-C12: podet, KM 2+292, construit din beton armat, identificat la poziția 219 din HG 904/2007, suprafața construită desfășurată= 90,2 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
---------------	---------------	-----------------	---------------	---------------	-----------------	---------------	---------------	-----------------

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	3.65	2	3	10.676	3	4	35.035
4	5	25.196	5	6	37.593	6	7	42.411
7	8	31.588	8	9	61.34	9	10	3.248
10	11	8.938	11	12	40.501	12	13	40.559
13	14	22.682	14	15	22.153	15	16	19.424
16	17	52.218	17	18	23.316	18	19	101.158
19	20	78.59	20	21	35.752	21	22	61.127
22	23	150.669	23	24	108.518	24	25	62.571
25	26	246.854	26	27	29.847	27	28	30.778
28	29	22.574	29	30	81.238	30	31	81.756
31	32	10.021	32	33	11.574	33	34	23.298
34	35	9.664	35	36	10.113	36	37	18.094
37	38	26.889	38	39	69.735	39	40	96.825
40	41	86.432	41	42	16.092	42	43	173.232
43	44	46.085	44	45	3.32	45	46	4.761
46	47	0.897	47	48	144.155	48	49	201.227
49	50	34.658	50	51	276.79	51	52	197.067
52	53	39.262	53	54	1.514	54	55	5.33
55	56	344.841	56	57	127.099	57	58	56.403
58	59	134.172	59	60	238.164	60	61	7.62
61	62	170.293	62	63	19.071	63	64	2.553
64	65	6.931	65	66	5.451	66	67	32.596
67	68	5.715	68	69	5.539	69	70	1.787
70	71	14.583	71	72	173.055	72	73	141.161
73	74	71.469	74	75	39.964	75	76	13.834
76	77	5.948	77	78	6.831	78	79	10.318
79	80	27.933	80	81	13.385	81	82	216.887
82	83	80.71	83	84	31.469	84	85	29.624
85	86	158.137	86	87	156.137	87	88	93.343
88	89	13.663	89	90	13.928	90	91	9.577
91	92	97.507	92	93	143.697	93	94	131.691
94	95	7.418	95	96	43.554	96	97	6.821
97	98	87.074	98	99	52.708	99	100	72.123
100	101	42.659	101	102	31.54	102	103	70.625
103	104	86.106	104	105	31.741	105	106	3.475
106	107	43.389	107	108	51.131	108	109	43.165
109	110	17.303	110	111	24.586	111	112	4.808
112	113	88.362	113	114	63.359	114	115	247.384
115	116	9.069	116	117	2.61	117	118	5.412
118	119	5.095	119	120	30.7	120	121	4.71
121	122	4.82	122	123	36.697	123	124	145.355
124	125	213.862	125	126	82.057	126	127	196.998
127	128	3.378	128	129	265.861	129	130	158.313
130	131	47.605	131	132	23.751	132	133	9.759
133	134	12.537	134	135	87.596	135	136	87.596
136	137	49.978	137	138	245.733	138	139	163.177
139	140	132.533	140	141	157.468	141	142	12.58
142	143	6.268	143	144	41.175	144	145	13.391
145	146	41.832	146	147	3.583	147	148	14.597
148	149	2.068	149	150	15.777	150	151	79.244
151	152	136.2	152	153	136.102	153	154	140.509
154	155	39.381	155	156	19.164	156	157	34.856
157	158	60.023	158	159	84.306	159	160	49.663
160	161	96.961	161	162	245.892	162	163	3.819
163	164	328.313	164	165	322.664	165	166	113.648
166	167	135.313	167	168	146.006	168	169	80.555

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment
169	170	11.312	170	171	141.082	171	172	80.877
172	173	3.971	173	174	188.252	174	175	168.318
175	176	152.326	176	177	189.069	177	178	2.005
178	179	42.299	179	180	14.433	180	181	113.294
181	182	38.4	182	183	73.393	183	184	46.39
184	185	106.876	185	186	59.422	186	187	46.955
187	188	38.408	188	189	165.166	189	190	17.57
190	191	182.832	191	192	198.77	192	193	4.098
193	194	455.509	194	195	8.126	195	196	10.65
196	197	5.315	197	198	128.752	198	199	64.037
199	200	71.37	200	201	157.041	201	202	91.995
202	203	7.086	203	204	19.542	204	205	73.5
205	206	20.328	206	207	16.034	207	208	36.542
208	209	36.578	209	210	54.911	210	211	109.897
211	212	36.78	212	213	11.388	213	214	25.366
214	215	36.768	215	216	37.128	216	217	3.84
217	218	101.525	218	219	9.976	219	220	233.448
220	221	25.159	221	222	23.929	222	223	69.29
223	224	105.579	224	225	1.545	225	226	15.579
226	227	10.135	227	228	4.313	228	229	0.657
229	230	6.449	230	231	142.924	231	232	52.035
232	233	24.518	233	234	19.318	234	235	21.585
235	236	17.598	236	237	12.692	237	238	14.936
238	239	14.623	239	240	24.639	240	241	13.199
241	242	6.62	242	243	13.27	243	244	27.219
244	245	11.891	245	246	21.633	246	247	61.3
247	248	77.908	248	249	11.823	249	250	20.791
250	251	3.379	251	252	11.072	252	1	4.966

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în formă fizică a documentului, fără semnătura olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

25/05/2026, 14:26

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