



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL CONSTANȚA**  
**CONSILIUL JUDEȚEAN**

**HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea declanșării procedurilor de expropriere a imobilului proprietate privată ce urmează a fi afectat de lucrările de utilitate publică de interes județean „Extinderea și modernizarea capacității Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sfântul Apostol Andrei” Constanța prin înființarea Unității de Primiri Urgențe și Ambulatoriu Stomatologie, precum și prin înființarea unui Centru de diagnostic și tratament al afecțiunilor oncologice, neurologice și cardiologice”, - Proiect: “Înființarea unui Centru de diagnostic și tratament al afecțiunilor oncologice, neurologice și cardiologice”, faza Studiul de fezabilitate**

**Consiliului Județean Constanța întrunit în ședința ordinară din data de 15.06.2026, având în vedere:**

Proiectul de hotărâre nr. 88 din 15.04.2026 și referatul de aprobare nr. 11972/14.04.2026 al Președintelui Consiliului Județean Constanța, în calitate sa de inițiator;

Solicitarea Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sfântul Apostol Andrei” Constanța nr. 32401/20.05.2025, înregistrată la Consiliul Județean Constanța sub nr.18986/21.05.2025, completată prin adresele nr. 37358/10.06.2025, înregistrată la Consiliul Județean Constanța sub nr. 21341/10.06.2025 și nr. 42924/02.07.2025, înregistrată la Consiliul Județean Constanța cu nr.24025/02.07.2025;

Documentația tehnico-economică pentru declararea de utilitate publică a lucrărilor „Extinderea și modernizarea capacității Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sfântul Apostol Andrei” Constanța prin înființarea Unității de Primiri Urgențe și Ambulatoriu Stomatologie, precum și prin înființarea unui Centru de diagnostic și tratament al afecțiunilor oncologice, neurologice și cardiologice”, transmisă de către Icon Development&Maintenance S.R.L. prin adresa nr. P04/000152/04-11-2025, înregistrată la Consiliul Județean Constanța sub nr.39964/05.11.2025;

Expertiza tehnică extrajudiciară în specialitatea evaluare bun imobil, întocmită de către Expert Oana Rucareanu membru autorizat ANEVAR legitimație nr.15810, specializarea EI, EPI, EBM, VE-EPI;

Adresa Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 357/23.01.2026 înregistrată la Consiliul Județean Constanța sub nr. 1917/23.01.2026; Procesul verbal de recepție nr. 538/2026, înregistrat la Consiliul Județean Constanța sub nr. 3721/05.02.2026;

Raportul de specialitate nr. 11973/14.04.2026 al Direcției Patrimoniu, Raportul de specialitate nr. 11977/14.04.2026 al Direcției Generale de Proiecte; Raportul de specialitate nr. 12075/15.04.2026 al Direcției Generale Administrație Locală și Avizul Comisiei Tehnico-Economice nr. 11665/7 din 8.04.2026;

Avizele cu caracter consultativ ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Județean Constanța: Juridică, Administrație și Ordine Publică; Buget-Finanțe; Sănătate și Protecție Socială; Investiții, Patrimoniu, Infrastructură, Urbanism și Protecția Mediului;

Prevederile art. 173 alin. (1) lit. b), lit. d) și lit. f), alin. (3) lit. f), alin. (5) lit.c), art 139 alin. (2) , art. 182 alin.(1) , art 240 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Prevederile art. 2 alin. (1) lit q), alin. (2<sup>1</sup>), art. 5 alin. (1), art. 7 alin. (1), art. 9 alin. (1), art. 18 din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare;

Prevederile art. 3, art. 4 alin. (1) și (2) din Anexa la H.G. nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;

Dispozițiile art. 7 alin. (7) din H.G. nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare;

Prevederile art. 44 alin. (1), 45 alin. (1) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

Prevederile art. 80 și art. 81 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Prevederile art. 7. alin. (1) din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată ;

Proces verbal nr. 18810/03.06.2026 referitor la îndeplinirea cerințelor Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată (r1), cu modificările și completările ulterioare;

**În temeiul dispozițiilor art. 196 alin. (1) lit.a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,**

### **HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Aprobarea documentației tehnico-economice pentru declararea de utilitate publică de interes județean a lucrărilor „Extinderea și modernizarea capacității Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sfântul Apostol Andrei” Constanța prin înființarea Unității de Primiri Urgențe și Ambulatoriu Stomatologie, precum și prin înființarea unui Centru de diagnostic și tratament al afecțiunilor oncologice, neurologice și cardiologice” – Proiectul înființarea unui Centru de diagnostic și tratament al afecțiunilor oncologice, neurologice și cardiologice, elaborată prin proiectul nr. 63/octombrie 2025 - faza studiu de fezabilitate, de către Icon Development&Maintenance S.R.L., cu următorii indicatori tehnico-economici:

|              | <b>Valoarea fără TVA</b> | <b>TVA 21%</b> | <b>Valoare cu TVA</b> |
|--------------|--------------------------|----------------|-----------------------|
| <b>TOTAL</b> | 14.876.383,16            | 2.343.612,60   | 17.219.995,75         |
| din care C+M | 388.850,00               | 81.658,50      | 470.508,50            |

**Art.2.** Aprobarea amplasamentului lucrărilor de utilitate publică de interes județean „Extinderea și modernizarea capacității Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sfântul Apostol Andrei” Constanța prin înființarea Unității de Primiri Urgențe și Ambulatoriu Stomatologie, precum și prin înființarea unui Centru de diagnostic și tratament al afecțiunilor oncologice, neurologice și cardiologice”- Proiectul înființarea unui Centru de diagnostic și tratament al afecțiunilor oncologice, neurologice și cardiologice, potrivit cărții funciare, a procesului verbal de recepție nr. 538/2026, a planului topografic vizat OCPI, precum și a planurilor relevee identificate în Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

**Art.3.** Aprobarea declanșării procedurii de expropriere a imobilului menționat în Anexa nr. 1 la prezenta hotărâre, imobil proprietate privată ce urmează a fi afectat de lucrările de utilitate publică de interes județean „Extinderea și modernizarea capacității Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sfântul Apostol Andrei” Constanța prin înființarea Unității de Primiri Urgențe și Ambulatoriu Stomatologie, precum și prin înființarea unui Centru de diagnostic și tratament al afecțiunilor oncologice, neurologice și cardiologice” - Proiectul înființarea unui Centru de diagnostic și tratament al afecțiunilor oncologice, neurologice și cardiologice, prevăzut la art. 2, expropriator fiind Județul Constanța.

**Art.4.** Aprobarea listei cuprinzând proprietarul imobilului, proprietate privată supusă exproprierii potrivit art. 2, precum și a sumei individuale aferentă despăgubirii, prevăzute în Anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

**Art.5.** (1) Suma individual ce va fi plătită de către expropriator cu titlu de despăgubire pentru imobilul proprietate privată ce face obiectul lucrărilor prevăzute la art. 2, determinată prin Expertiza tehnică extrajudiciară în specialitatea evaluare bun imobil din 20 martie 2026, întocmită de către Expert Oana Rucareanu membru autorizat ANEVAR legitimație nr.15810, ce reprezintă Anexa nr.3 la prezenta hotărâre, este în cuantum de 727.218,00 €, suma respectivă urmând a fi alocată din bugetul propriu al Județului Constanța pe anul 2026, în termen de cel mult 90 de zile de la data aprobării prezentei hotărâri, într-un cont deschis pe numele expropriatorului la dispoziția proprietarului, în vederea efectuării plății despăgubirilor în cadrul procedurilor de expropriere.

(2) Suma cuvenită va fi stabilită în lei, la cursul BNR/€ valabil în ziua efectuării plății.

**Art.6.** Planul topografic reprezentând amplasamentul ce este afectat de lucrările de utilitate publică de interes județean și imobilul proprietate privată ce urmează a fi expropriat se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul Consiliului Local Constanța, precum și pe pagina proprie de internet a Consiliului Județean Constanța.

**Art.7.** Se mandatează Președintele Consiliului Județean Constanța în vederea emiterii și semnării deciziei de expropriere.

**Art.8.** Se mandatează Președintele Consiliului Județean Constanța pentru numirea, în condițiile Legii nr. 255/2010, prin dispoziție, a Comisiei de verificare a dreptului de proprietate ori a unui alt drept real asupra imobilului supus exproprierii.

**Art.9.** Secretarul General al Județului, prin grija Serviciului Acte Administrative și Arhivă, comunica prezenta hotărâre Prefectului Județului Constanța, în vederea exercitării controlului de legalitate, Direcției Patrimoniu, Direcției Generale Economico Financiare, Direcției Generale de Proiecte, Direcției Generale Administrație Locală, factorilor interesați, precum și Compartimentului Informatică în vederea publicării în Monitorul Oficial Local și aducerii la cunoștință publică.

**Președinte,**

**Florin MITROI**

**Contrasemnează:**

**Secretar General al Județului,**

**Nesrin GEAFAR**

**Constanța 15 iunie 2026**

**Nr. 143**

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu un număr de 34 voturi pentru, - voturi împotriva și voturi abțineri din totalul de 34 consilieri prezenți.



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 206560-C1 Constanța

|            |       |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 91418 |
| Ziua       | 14    |
| Luna       | 04    |
| Anul       | 2026  |

Cod verificare

100206175872



LA HCF NR. 143/15.06.2026

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Construcții

Nr. CF vechi:39588(e:39588)

| Crt | Nr cadastral<br>Nr. topografic | Adresa                                                                 | Observații / Referințe                                                    |
|-----|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| A1  | CAD: 11822/S-C1                | Jud. Constanta, UAT Constanța, Loc.<br>Constanta, Bdul TOMIS, Nr. 141A | C1-centru medical (centru de diagnostic, imagistic si<br>dializa) tip S+P |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                             |                                                                                                                  | Referințe |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>3547 / 05/03/2004</b>                                                                                                                          |                                                                                                                  |           |
| Registrul Cadastral al Imobilelor (proces-verbal receptie nr.92/09.02.2004;);                                                                     |                                                                                                                  |           |
| B1                                                                                                                                                | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota<br>actuala 1/1<br>1) AFFIDEA ROMANIA SRL        | A1        |
| B2                                                                                                                                                | Intabulare, drept de SUPERFICIE(FOLOSINTA), dobandit prin fara titlu<br>1) AFFIDEA ROMANIA SRL, asupra terenului | A1        |
| <b>12490 / 09/02/2016</b>                                                                                                                         |                                                                                                                  |           |
| Act Administrativ nr. 155150, din 21/10/2015 emis de MINISTERUL JUSTITIEI (act administrativ nr. FN/12-10-<br>2015 emis de AFFIDEA ROMANIA SRL;); |                                                                                                                  |           |
| B3                                                                                                                                                | Se noteaza schimbarea denumirii societatii din SC EUROMEDIC<br>ROMANIA SRL in AFFIDEA ROMANIA SRL                | A1        |

**C. Partea III. SARCINI .**

| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale<br>de garanție și sarcini | Referințe |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| NU SUNT                                                                                               |           |

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Date referitoare la construcții

| Crt | Număr           | Destinație construcție  | Supraf. (mp) | Situație juridică     | Observații / Referințe                                                 |
|-----|-----------------|-------------------------|--------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------|
| A1  | CAD: 11822/S-C1 | construcții de locuințe | -            | Cu acte in CF propriu | C1-centru medical (centru de diagnostic, imagistic si dializa) tip S+P |

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](http://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,

14/04/2026, 09:40

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**

Adresa BCPI: STR MIHAI VITEAZU NR 2B COD POSTAL 900682 CONSTANTA JUD CONSTANTA

**PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 538 / 2026**

Întocmit astăzi, **04/03/2026**, privind cererea **51906** din **03/03/2026**  
 având aviz de începere a lucrărilor cu nr .... din .....

Semnat : cu semnatura  
 electronica extinsa, cf.  
 L 455/2001 si eIDAS

**1. Beneficiar:** CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA

**2. Executant:** MURAT LEVENT

**3. Denumirea lucrărilor recepționate:** PLAN TOPOGRAFIC PENTRU EXTINDEREA SI MODERNIZAREA CAPACITATII SPITALULUI JUDETEAN DE URGENTA „SFANTUL APOSTOL ANDREI” CONSTANTA PRIN INFIINTAREA UNUI CENTRU DE DIAGNOSTIC SI TRATAMENT AL AFECTIUNILOR ONCOLOGICE NEUROLOGIE SI CARDIOLOGICE

**4. Nominalizarea documentelor** și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA conform avizului de începere a lucrărilor:

| Număr act | Data act   | Tip act           | Emitent            |
|-----------|------------|-------------------|--------------------|
| CERERE    | 02.03.2026 | act administrativ | MURAT LEVENT       |
| DXF CPXML | 02.03.2026 | act administrativ | MURAT LEVENT       |
| PLAN      | 02.03.2026 | act administrativ | MURAT LEVENT       |
| 2509      | 04.11.2025 | act administrativ | PRIMARIA CONSTANTA |
| STUDIU DE | 02.10.2025 | act administrativ | ICON DEVELOPMENT & |

Așa cum sunt atașate la cerere.

**5. Concluzii:**

Pentru procesul verbal 538 au fost recepționate 1 propuneri:

- \* Avand ca obiect receptie : plan topografic in vederea realizării studiului de fezabilitate pentru proiectul “EXTINDEREA SI MODERNIZAREA CAPACITATII SPITALULUI JUDETEAN DE URGENTA „SFANTUL APOSTOL ANDREI” CONSTANTA PRIN INFIINTAREA UNUI CENTRU DE DIAGNOSTIC SI TRATAMENT AL AFECTIUNILOR ONCOLOGICE NEUROLOGIE SI CARDIOLOGICE – FAZA SF” Pentru imobilul situat in Mun. Constanta, Bd. Tomis, nr. 141A, IE 206560 (nr. cad 11822) in suprafata S = 2560 mp, UAT Constanta , jud. Constanta. Conform Ordinului Nr. 600/2023 al Directorului General al Agentiei Nationale de Cadastru si Publicitate Imobiliara privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, cu modificarile si completarile ulterioare.

**6. Erori topologice față de alte entități spațiale:**

| Identificator | Tip eroare | Mesaj suprapunere                                                                               |
|---------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| -             | Avertizare | Receptia 51906/03.03.2026: Poligonul 1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014 UAT 60419 |
| -             | Avertizare | Receptia 51906/03.03.2026: Poligonul 1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014 UAT 60419 |

Lucrarea este declarată **Admisă**

**Inspector**  
**ALEXANDRA-STEFANIA CARUCERIU-MAINTA**

791360  
305040  
791400  
305040  
B-dul Tomis - I.E. 238632  
IE: 260590  
40.00  
1Cc  
64.00  
IE: 260590  
40.00  
C1  
64.00  
IE: 260590  
40.00  
1  
2  
3  
4

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta  
Prezentul document receptionat este valabil insotit  
de procesul verbal de receptie nr. 538/2026  
Dosar 51906/2026

Alexandra-Stefania Caruceri-Mainte  
Digitally signed by Alexandra-  
Stefania Caruceri-Mainte  
Date: 2026.03.04 12:05:45  
+02'00'

|                  |                           |                   |               |
|------------------|---------------------------|-------------------|---------------|
| Numar<br>parcela | Categoria<br>de folosinta | Suprafata<br>(mp) | Mentiuni      |
| 1                | Cc                        | 2560              | Neimprejmult. |
| TOTAL            |                           | 2560              |               |

| Cod   | Destinatia | Suprafata construita la sol (mp) | Mentiuiri                                                                                       |
|-------|------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| C1    | CL         | 1051                             | Centru Medical (centru de diagnostic, imagistic si dializa) tip S+P - S. constr. desf = 1387 mp |
| TOTAL |            | 1051                             |                                                                                                 |

| Nr.<br>Pct. | Coordonate pct.de confur |            | Lungimi<br>laturi<br>D(l,i+1) |
|-------------|--------------------------|------------|-------------------------------|
|             | X [m]                    | Y [m]      |                               |
| 1           | 305008.850               | 791358.046 | 40.003                        |
| 2           | 304977.799               | 791383.267 | 64.002                        |
| 3           | 305018.152               | 791432.945 | 39.998                        |
| 4           | 305049.199               | 791407.727 | 64.002                        |
| S = 2560 mp |                          |            |                               |

|            |                          |
|------------|--------------------------|
| _____      | limita de proprietate    |
| _____      | limita constructie       |
| IE: 260590 | denumire numar cadastral |
| 40.00      | distanțe contur          |
| 1          | punct contur             |

VOITINOVICI  
DIANA-ROXANA

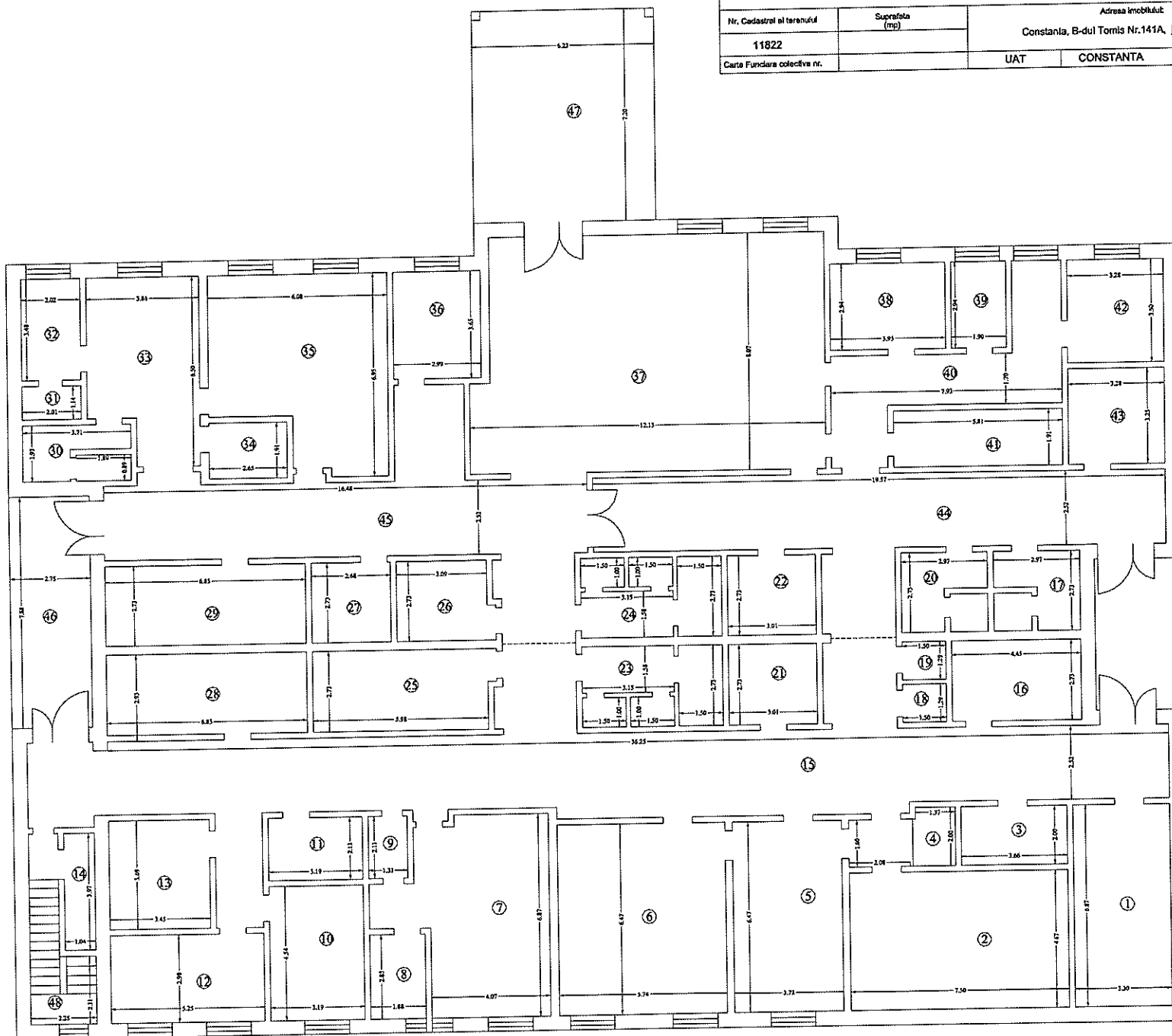
SC, PLAN SIT. 1:500

# RELEVU LOCUINTA - PARTER

Scara 1:100

Anexa 18

| Nr. Cadastral al terenului   | Suprafata (mp) | Adresa imobilului                               |
|------------------------------|----------------|-------------------------------------------------|
| 11822                        |                | Constanța, B-dul Tomis Nr.141A, Judet Constanța |
| Carta Funciara colectiva nr. |                | UAT      CONSTANTA                              |



| Nr. Incapere | Denumire Incapere          | Suprafata utila (mp) |
|--------------|----------------------------|----------------------|
| 1            | CAMERA TEHNICA             | 22.7                 |
| 2            | RUM                        | 35                   |
| 3            | SPATIU DE DEPOZITARE       | 7.3                  |
| 4            | DRESSING                   | 2.9                  |
| 5            | CONTROL                    | 24.1                 |
| 6            | COMPUTER TOMOGRAF          | 37.1                 |
| 7            | RAZE X                     | 31.8                 |
| 8            | CONTROL                    | 5.4                  |
| 9            | DRESSING                   | 2.8                  |
| 10           | MAMOGRAF                   | 14.5                 |
| 11           | POSTPROCESARE              | 8.8                  |
| 12           | ULTRA SUNET                | 15.8                 |
| 13           | SPATIU DE DEPOZITARE       | 12.7                 |
| 14           | SPATIU DE DEPOZITARE       | 4.1                  |
| 15           | CORIDOR IMAGISTIC          | 131.8                |
| 16           | MEDICI                     | 12.1                 |
| 17           | VESTIAR                    | 7.7                  |
| 18           | GRUP SANITAR               | 1.9                  |
| 19           | GRUP SANITAR               | 1.9                  |
| 20           | VESTIAR                    | 7.7                  |
| 21           | CAMERA DE RECUPERARE       | 8.2                  |
| 22           | SPATIU DE DEPOZITARE       | 8.2                  |
| 23           | GRUP SANITAR               | 12.4                 |
| 24           | GRUP SANITAR               | 12.4                 |
| 25           | ECHO-DOPIER                | 18.7                 |
| 26           | HALTER                     | 8.8                  |
| 27           | POST PROCESARE             | 7.3                  |
| 28           | DENSIMETRU OASE            | 18.8                 |
| 29           | TEST EFORT                 | 18.8                 |
| 30           | PREPARARI                  | 6.7                  |
| 31           | GAMA GRUP SANITAR PERSONAL | 2.3                  |
| 32           | GAMA PERSONAL              | 7                    |
| 33           | GAMA ASTEPTARE             | 22.3                 |
| 34           | GAMA PACIENTI              | 5.1                  |
| 35           | GAMA                       | 35.8                 |
| 36           | CONSULTATI                 | 10.9                 |
| 37           | RECEPTIE + HOL ASTEPTARE   | 94.4                 |
| 38           | DIRECTOR ADMIN             | 11.6                 |
| 39           | SECRETAR                   | 5.8                  |
| 40           | CORIDOR ADMINISTRATIE      | 22.9                 |
| 41           | ARHIVA                     | 11.1                 |
| 42           | SEF CLINICA                | 11.5                 |
| 43           | CHICINETA                  | 10.7                 |
| 44           | CORIDOR PERSONAL           | 57                   |
| 45           | CORIDOR CARDIOLOGIE        | 58.9                 |

SUPRAFATA UTILA = 870.7 mp

|    |                    |      |
|----|--------------------|------|
| 46 | TERASA ACOPERITA   | 21.7 |
| 47 | TERASA ACOPERITA   | 44.7 |
| 48 | SCARA ACCES SUBSOL | 7.5  |

SUPRAFATA TOTALA = 944.6 mp

SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA = 1051 mp

Autorizat: PFA MURAT LEVENT CATEGORIA B SERIA RO-GT-F NR. 0164 Data: 23.02.2026  
Executant: SC LEVI-TEAMCAD SRL CLASA III SERIA RO-B-J NR.2013

Genmatura

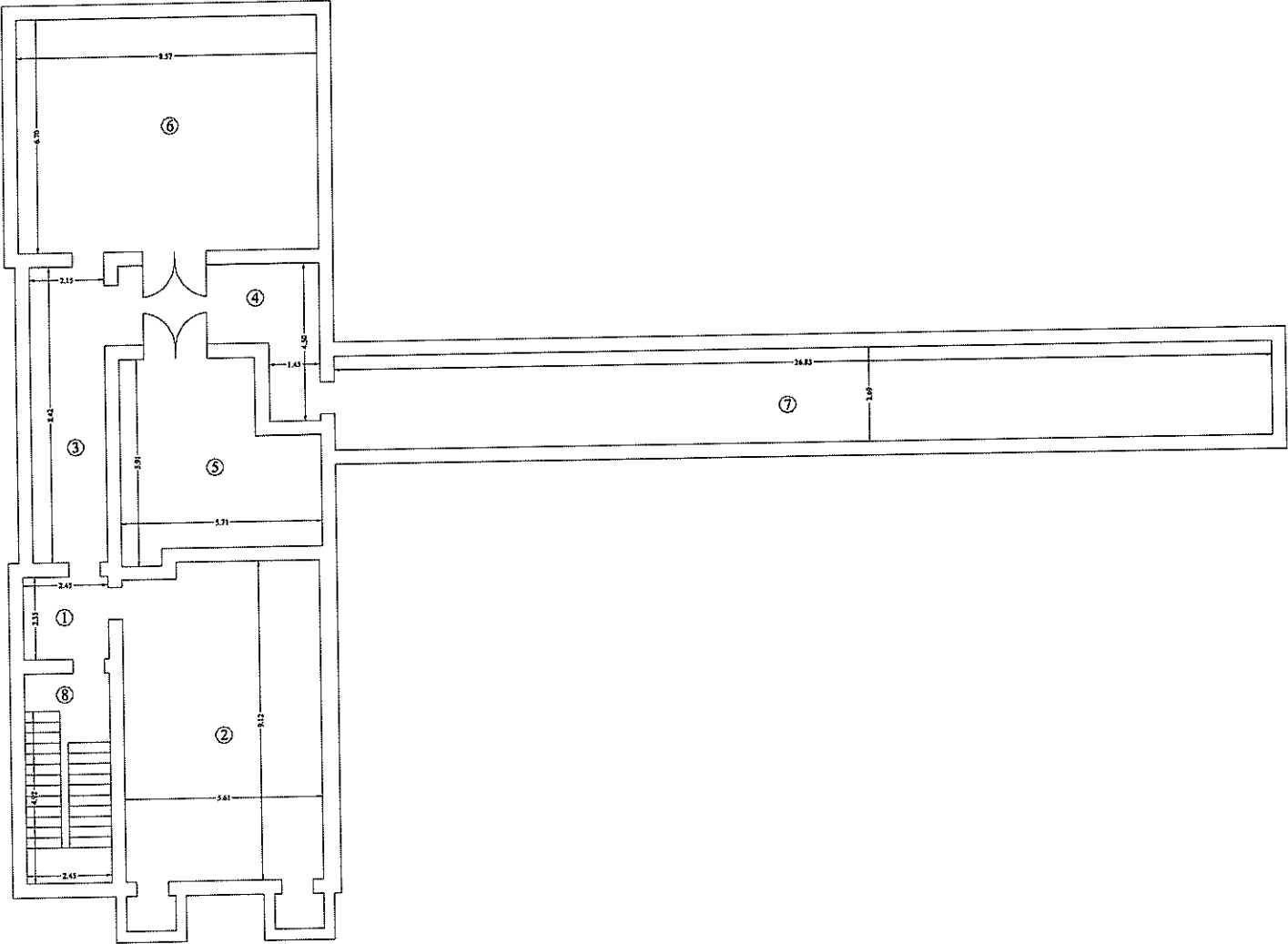
**LEVENT** Digitally signed  
by LEVENT  
**MURAT**  
Date: 2026.02.23  
10:53:48 +02'00'

RELEVEU LOCUINTA - SUBSOL

Scara 1:100

Anexa 18

|                              |                |                                                 |           |
|------------------------------|----------------|-------------------------------------------------|-----------|
| Nr. Cadastral al terenului   | Suprafata (mp) | Adresa Imobilului                               |           |
| 11822                        |                | Constanta, B-dul Tomis Nr.141A, Judet Constanta |           |
| Carta Funciara colectiva nr. |                | UAT                                             | CONSTANTA |



| Nr./Incapere                                                                                                              | Denumire Incapere | Suprafata utila (mp) |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------|
| 1                                                                                                                         | SAS               | 5.8                  |
| 2                                                                                                                         | ADAPOST           | 53.9                 |
| 3                                                                                                                         | CURTE ENGLEZA     | 18.1                 |
| 4                                                                                                                         | CORIDOR EXTERIOR  | 18.1                 |
| 5                                                                                                                         | CENTRALA TEHNICA  | 27.3                 |
| 6                                                                                                                         | PIVNITA           | 57.4                 |
| 7                                                                                                                         | SPATIU TEHNIC     | 72.2                 |
| SUPRAFATA UTILA = 250.8 mp                                                                                                |                   |                      |
| 8                                                                                                                         | SCARA             | 14.7                 |
| SUPRAFATA TOTALA = 265.5 mp                                                                                               |                   |                      |
| SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA = 336 mp                                                                                 |                   |                      |
| Autorizat: PFA MURAT LEVENT CATEGORIE B SERIA RO-CT-F NR. 0164                                                            |                   | Date: 23.02.2026     |
| Executant: SC LEVI-TEAMCAD SRL CLASA III SERIA RO-B-J NR.2013                                                             |                   |                      |
| Semnatura                                                                                                                 |                   |                      |
| <div><div>LEVENT</div><div>MURAT</div><div>Digitally signed by LEVENT MURAT Date: 2026.02.23 10:54:04 +02'00'</div></div> |                   |                      |

Anexa nr. 2 la H.C.J. nr. 143/15.06.2026

| Nr. Crt. | Proprietar             | Nr. cadastral/<br>Carte funciară                | Adresă imobil / Elemente de identificare                                                                                                                                               | Suprafață totală desfășurată/mp |        | Suprafața utilă/mp |        | Valoarea Euro/mp | Valoare totală/euro |
|----------|------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|--------|--------------------|--------|------------------|---------------------|
|          |                        |                                                 |                                                                                                                                                                                        | Subsol                          | Parter | Subsol             | Parter |                  |                     |
| 1.       | AFFIDEA ROMANIA S.R.L. | Nr. cad. 11822/S-C1<br>Carte funciară 206560-C1 | Municipiul Constanța, Județ Constanța, Bdul Tomis, nr. 141A, intravilan,<br>Regim de înălțime S+P<br>Suprafață construită la sol 1.051 mp<br>Suprafață construită desfășurată 1.387 mp | 1.387 mp                        |        | 1210,1             |        | 710,00           | 727,218,00          |
|          |                        |                                                 |                                                                                                                                                                                        | 336                             | 1051   | 265,5              | 944,6  |                  |                     |

**\*Notă Spațiul aferent acestui proprietar este compus din două niveluri – subsol și parter. Astfel, subsolul, destinat în principal funcțiunilor tehnice sau de suport, reflectă faptul că, potrivit grilei notariale din 2026, acest tip de suprafețe beneficiază de un coeficient de corecție de 0,3.**

**EXPERTIZA TEHNICA EXTRAJUDICIARA  
IN SPECIALITATEA  
EVALUARE BUN IMOBIL – REVIZIE 2**

**OBIECTUL EXPERTIZEI:**

**STABILIRE VALOARE DESPAGUBIRI CONFORM LEGII  
NR. 255/2010 PRIVIND EXPROPRIEREA PENTRU  
CAUZĂ DE UTILITATE PUBLICĂ**

Data 20 martie 2026

---

**Expert Oana Rucareanu**  
MRICS, Membru ANEVAR  
Expert tehnic judiciar – legitimatie nr 52818072014

In atentie:

**SC Icon Development & Maintenance SRL**

**Consiliul Judeţean Constanţa – Direcţia Generală Tehnică şi Urbanism, Compartiment  
Tehnic Investiţii**

Data 20 martie 2026

**Cu privire la expertiza tehnică extrajudiciară în specialitatea „evaluare bun imobil”, solicitată în vederea determinării valorii imobilelor conform prevederilor Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.**

Societatea SC Icon Development & Maintenance SRL a fost mandatată de către Consiliul Judeţean Constanţa – Direcţia Generală Tehnică şi Urbanism, Compartiment Tehnic Investiţii, să elaboreze Studiul de fezabilitate aferent obiectivului de investiţii:

*„Extinderea şi modernizarea capacităţii Spitalului Clinic Judeţean de Urgenţă «Sfântul Apostol Andrei» Constanţa prin înfiinţarea Unităţii de Primiri Urgenţe şi Ambulatoriu Stomatologie, precum şi prin înfiinţarea unui Centru de diagnostic şi tratament al afecţiunilor oncologice, neurologice şi cardiologice.”*

În cadrul acestui demers, SC Icon Development & Maintenance SRL are atribuţia de a determina valoarea celor 27 de spaţii vizate de procedura de expropriere aferentă amplasamentului.

Având în vedere că Expertul deţine calificările, competenţele şi certificările legale necesare pentru elaborarea rapoartelor de evaluare şi a expertizelor tehnice în specialitatea „evaluări”, a fost solicitată întocmirea prezentei expertize tehnice extrajudiciare, având ca obiect determinarea valorii proprietăţilor imobiliare situate în municipiul Constanţa, în incinta Spitalului Clinic Judeţean de Urgenţă „Sfântul Apostol Andrei”, amplasate pe Bulevardul Tomis nr. 141A şi nr. 145, identificate prin numerele cadastrale CF 210019-C1-U1 până la CF 210019-C1-U26 şi CF 206560-C1 (fost 11822/S-C1), în vederea stabilirii valorii acestora conform prevederilor Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

Având în vedere instrucţiunile primite, determinarea valorii imobilelor s-a realizat prin raportare la valorile minime orientative prevăzute în „*Studiul de piaţă pentru anul 2026 privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietăţile imobiliare situate în judeţele Constanţa şi Tulcea*”, publicat de Camera Notarilor Publici Constanţa, cu respectarea metodologiei şi condiţiilor stabilite de legislaţia în vigoare, aplicabilă procedurilor de expropriere pentru cauză de utilitate publică.

În urma analizelor efectuate, prezentate detaliat în cuprinsul raportului, a fost determinată valoarea totală a despăgubirilor ce urmează a fi acordate pentru cele 27 de unități analizate, după cum urmează:

- **pentru unitățile nr. 1–26**, situate în imobilul din Bd. Tomis nr. 145, valoarea totală este de **271.403 euro**;
- **pentru unitatea nr. 27**, situată în Bd. Tomis nr. 141A (centru de diagnostic, imagistic și dializă, tip S+P), valoarea este de **727.218 euro**.

Valoarea totală cumulată a despăgubirilor pentru toate cele 27 de unități este de **998.621 euro**.

Valorile corespunzătoare fiecărui spațiu sunt prezentate în cuprinsul raportului. Calculul s-a realizat în euro, în conformitate cu modul de exprimare a valorilor prevăzut în grila notarială aplicabilă.

Cu deosebită considerație,

Oana Rucareanu  
ANEVAR, MRICS  
Expert Tehnic Judiciar



Oana  
Rucareanu

Digitally signed by  
Oana Rucareanu  
Date: 2026.04.01  
16:17:27 +03'00'

---

## CONTINUT

| Nr. | SECTIUNE                                                  | PAG |
|-----|-----------------------------------------------------------|-----|
|     | REZUMATUL DATELOR                                         |     |
| 1   | TERMENII DE REFERINTA                                     | 1   |
|     | 1.1      Prezentarea expertului                           | 1   |
|     | 1.2      Conflict de interese                             | 1   |
|     | 1.3      Identificarea utilizatorilor                     | 1   |
|     | 1.4      Scopul expertizei                                | 1   |
|     | 1.5      Moneda                                           | 1   |
|     | 1.6      Tipul valorii                                    | 2   |
|     | 1.7      Utilizari permise                                | 2   |
|     | 1.8      Natura si sursele informatiilor utilizate        | 2   |
|     | 1.9      Conformitatea cu standardele de evaluare         | 3   |
|     | 1.10     Ipoteze, Ipoteze speciale si conditii limitative | 3   |
| 2   | PREZENTAREA DATELOR                                       | 4   |
| 3   | CE MAI BUNA UTILIZARE                                     | 16  |
| 4   | DETERMINAREA VALORII DE DESPAGUBIRE                       | 17  |
| 5   | CONFIDENTIALITATE                                         | 25  |

## Anexe

|   |               |
|---|---------------|
| 1 | FOTOGRAFII    |
| 2 | PROCES VERBAL |

## **1 TERMENII DE REFERINTA**

### **1.1 PREZENTAREA EXPERTULUI**

Autorul acestui raport este Oana Rucareanu MRICS, Expert Tehnic Judiciar, Expert Evaluator membru ANEVAR in specializarile: EPI (evaluarea proprietatilor imobiliare), EBM (evaluarea bunurilor mobile), EI (evaluarea intreprinderii), VE-EPI (verificarea evaluarilor avand ca obiect proprietatile imobiliare), evaluator acreditat RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

### **1.2 CONFLICT DE INTERESE**

Expertul confirma ca nu a avut nicio implicare prealabila cu privire la bunurile ce fac obiectul prezentei expertize. Expertul declara ca nu se gaseste intr-o situatie ce ar putea fi considerata ca reprezentand un conflict de interese in furnizarea prezentei expertize.

### **1.3 IDENTIFICAREA UTILIZATORILOR**

Utilizatorii si beneficiarii desemnati ai acestui raport sunt:

- SC Icon Development & Maintenance SRL
- Consiliul Județean Constanța – Direcția Generală Tehnică și Urbanism, Compartiment Tehnic Investiții

### **1.4 SCOPUL EXPERTIZEI**

Scopul prezentei expertize tehnice extrajudiciare este determinarea valorii imobilelor situate în municipiul Constanța, în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sfântul Apostol Andrei”, în vederea informării autorității contractante asupra valorii orientative a despagubirilor necesar a fi acordate pentru o posibilă expropriere în scop de utilitate publică.

Determinarea valorilor s-a realizat prin raportare la valorile orientative din grilele notariale, având caracter estimativ, în scopul fundamentării analizelor tehnico-economice și al planificării bugetare aferente studiului de fezabilitate.

### **1.5 MONEDA**

Valorile au fost calculate în euro, în conformitate cu modul de exprimare a valorilor prevăzut în grila notarială aplicabilă.

## **1.6 TIPUL VALORII**

Valoarea despăgubirilor a fost determinată conform prevederilor legale aplicabile procedurilor de expropriere, respectiv prin raportare la valorile minime orientative prevăzute în „Studiul de piață pentru anul 2026 privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea”, publicat de Camera Notarilor Publici Constanța și Tulcea.

Acest tip de valoare este stabilit exclusiv prin grilele notariale, în baza Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, și nu are un echivalent în categoriile de valori definite de Standardele de Evaluare a Bunurilor (ediția 2025) adoptate de ANEVAR.

## **1.7 UTILIZARI PERMISE**

Acest raport contine date si informatii confidentiale fiind destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientilor indicati.

Expertul isi declina orice responsabilitate fata de alte terte parti cu exceptia celor indicate; orice utilizare in alte scopuri cu exceptia celor indicate mai sus sau de catre alte entitati in afara celor mentionate poate fi improprie si prin urmare va fi facuta exclusiv pe responsabilitatea utilizatorului.

## **1.8 NATURA SI SURSELE INFORMATIILOR UTILIZATE**

Evaluarea s-a bazat pe informațiile puse la dispoziție de beneficiar, respectiv:

- Extrase de carte funciară pentru imobilele identificate cu numere cadastrale CF 210019-C1-U1 până la CF 210019-C1-U26 și CF 206560-C1 (fost 11822/S-C1), situate în municipiul Constanța, Bdul Tomis nr. 145 și nr. 141A;
- Date extrase din Caietul de sarcini aferent studiului de fezabilitate;
- Informațiile publicate în Studiul de piață notarial pentru anul 2026.

Expertul a avut acces la un set limitat de documente.

Nu a fost disponibil un istoric complet al transferurilor de proprietate și nu au fost efectuate investigații juridice, topografice sau tehnice asupra imobilelor analizate.

Suprafețele înscrise în cărțile funciare au fost considerate ca reflectând fidel situația de fapt și au fost utilizate ca bază pentru calculul valorilor.

---

## **1.9 CONFORMITATEA CU STANDARDELE DE EVALUARE**

Prezenta expertiză tehnică extrajudiciară a fost elaborată cu respectarea prevederilor Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, care impune determinarea valorii despăgubirilor prin raportare la valorile publicate de Camerele Notarilor Publici. În acest sens, calculul valorilor s-a bazat pe informațiile cuprinse în „Studiul de piață pentru anul 2026 privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea”, emis de Camera Notarilor Publici Constanța.

Deși Standardele de Evaluare a Bunurilor adoptate și publicate de ANEVAR (ediția 2025) au fost avute în vedere pentru structurarea și prezentarea generală a lucrării, acestea nu au constituit baza de calcul a valorilor determinate, întrucât, în cazul procedurilor de expropriere, legea stabilește expres metodologia de evaluare – respectiv utilizarea valorilor din grilele notariale.

Lucrarea a fost realizată cu respectarea Ordonanței Guvernului nr. 2/2000 privind organizarea activității de expertiză tehnică judiciară și extrajudiciară, fiind întocmită în limitele mandatului primit și ale cadrului legal aplicabil situațiilor de expropriere pentru cauză de utilitate publică.

## **1.10 IPOTEZE, IPOTEZE SPECIALE SI CONDITII LIMITATIVE**

Pentru elaborarea prezentei expertize au fost avute în vedere o serie de ipoteze generale și condiții limitative, specifice lucrărilor de acest tip.

Determinarea valorilor s-a realizat presupunând că imobilele analizate nu sunt grevate de sarcini, litigii, servituți, interdicții de înstrăinare sau alte restricții care ar putea avea un efect negativ asupra valorii. S-a considerat existența unui drept de proprietate liber, valabil și tranzacționabil.

La întocmirea lucrării au fost luați în considerare toți factorii cunoscuți care pot influența valoarea, fără omisiuni intenționate de informații relevante. Expertul nu poate fi făcut răspunzător pentru eventuale vicii ascunse, defecte neaparente sau factori externi care ar putea influența valoarea, dar care nu au fost cunoscuți la data evaluării.

De asemenea, expertul nu este responsabil pentru aspecte de natură juridică referitoare la situația proprietății, a dreptului de proprietate sau a altor drepturi reale, care nu au fost aduse la cunoștință ori nu au putut fi verificate.

Raportul a fost întocmit pe baza documentelor și informațiilor furnizate de către Beneficiar, fără efectuarea de verificări privind autenticitatea acestora. Documentele au fost considerate copii fidele ale unor acte valide, iar răspunderea pentru conținutul și veridicitatea informațiilor aparține părților care le-au transmis.

Spațiile analizate au fost considerate a se afla în stare fizică bună și funcțională, inclusiv acele unități pentru care SC Icon Development & Maintenance SRL, în calitate de autor al studiului de fezabilitate, a avut acces parțial sau nu a avut deloc acces.

Expertul nu a efectuat măsurători cadastrale, determinarea valorilor realizându-se pe baza suprafețelor indicate în documentația transmisă de Beneficiar sau a suprafețelor înscrise în cărțile funciare.

## **2 PREZENTAREA DATELOR**

### **2.1.1 Amplasament**

Imobilele analizate sunt amplasate în municipiul Constanța, în zona centrală a orașului, pe Bulevardul Tomis, una dintre cele mai importante artere de circulație ale municipiului, care traversează orașul pe direcția vest-est și asigură legătura între centrul administrativ și zona costieră a Mării Negre.

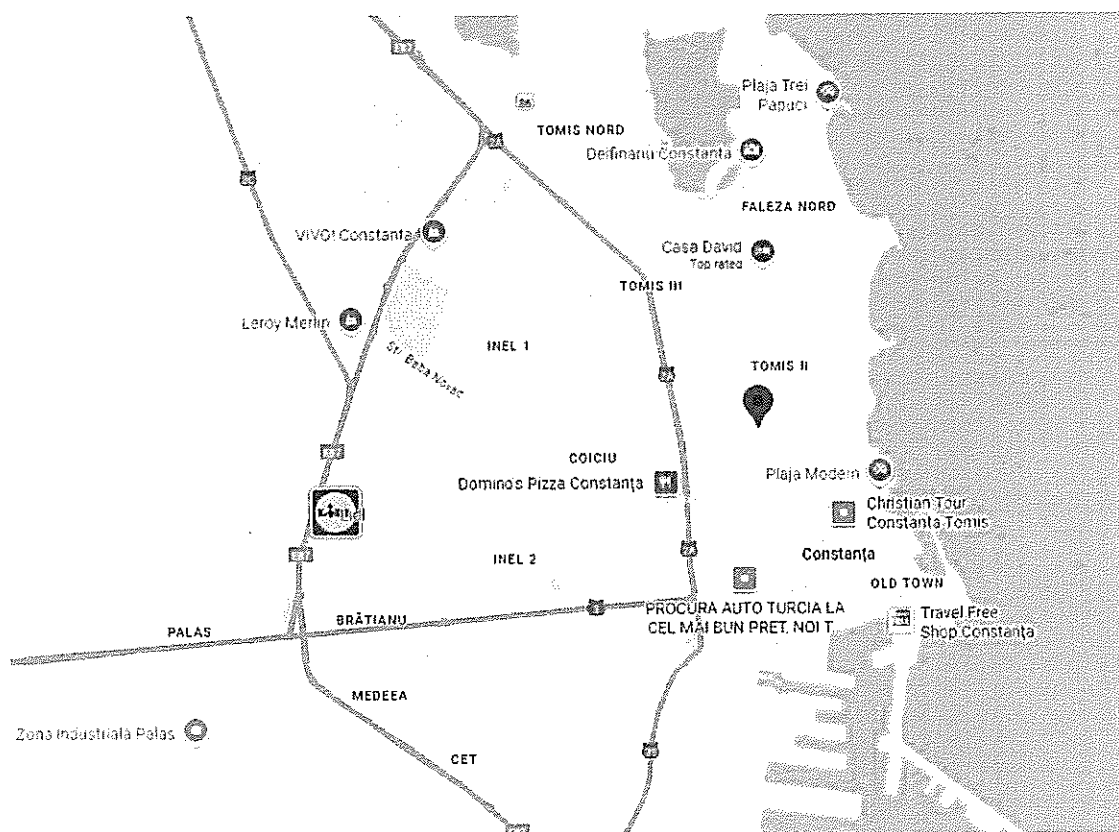
Ansamblul se află în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sfântul Apostol Andrei” Constanța, instituție medicală de referință pentru întreg județul, amplasată pe Bulevardul Tomis, în apropierea intersecției cu Bulevardul Mamaia, într-o zonă urbană cu utilizare preponderent medicală, instituțională și rezidențială de densitate medie.

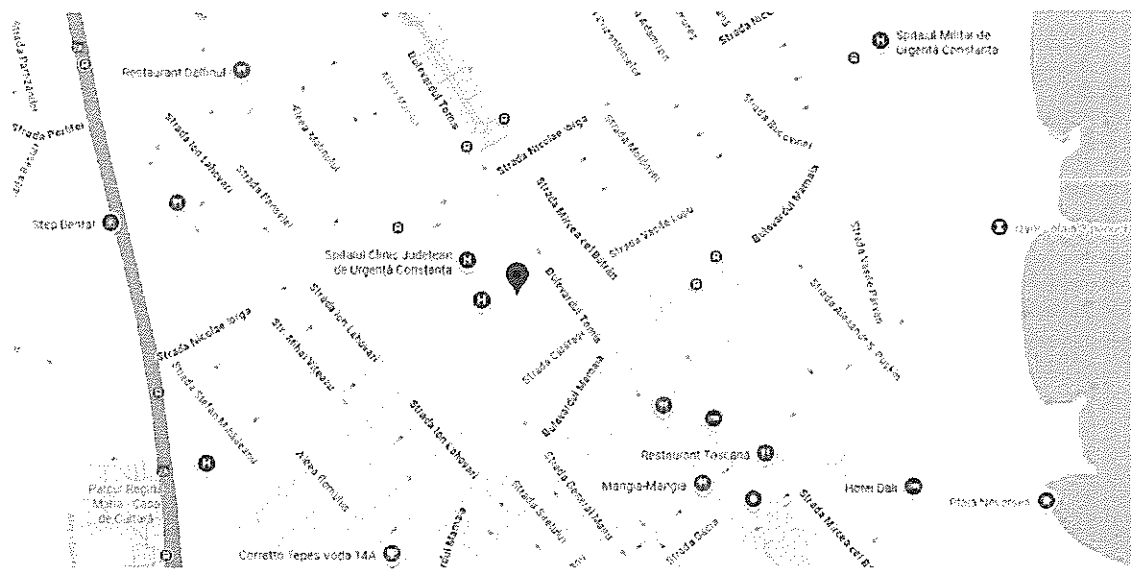
Accesul principal se realizează din Bulevardul Tomis, arteră modernizată și bine întreținută, cu trotuare generoase, zone verzi și conexiuni eficiente la rețeaua de transport public. Amplasamentul beneficiază de o poziție centrală, bine integrată în structura urbană a municipiului Constanța, ceea ce îl face optim pentru funcțiuni medicale de interes județean, asigurând acces facil atât pentru populația locală, cât și pentru pacienții proveniți din alte localități ale județului.

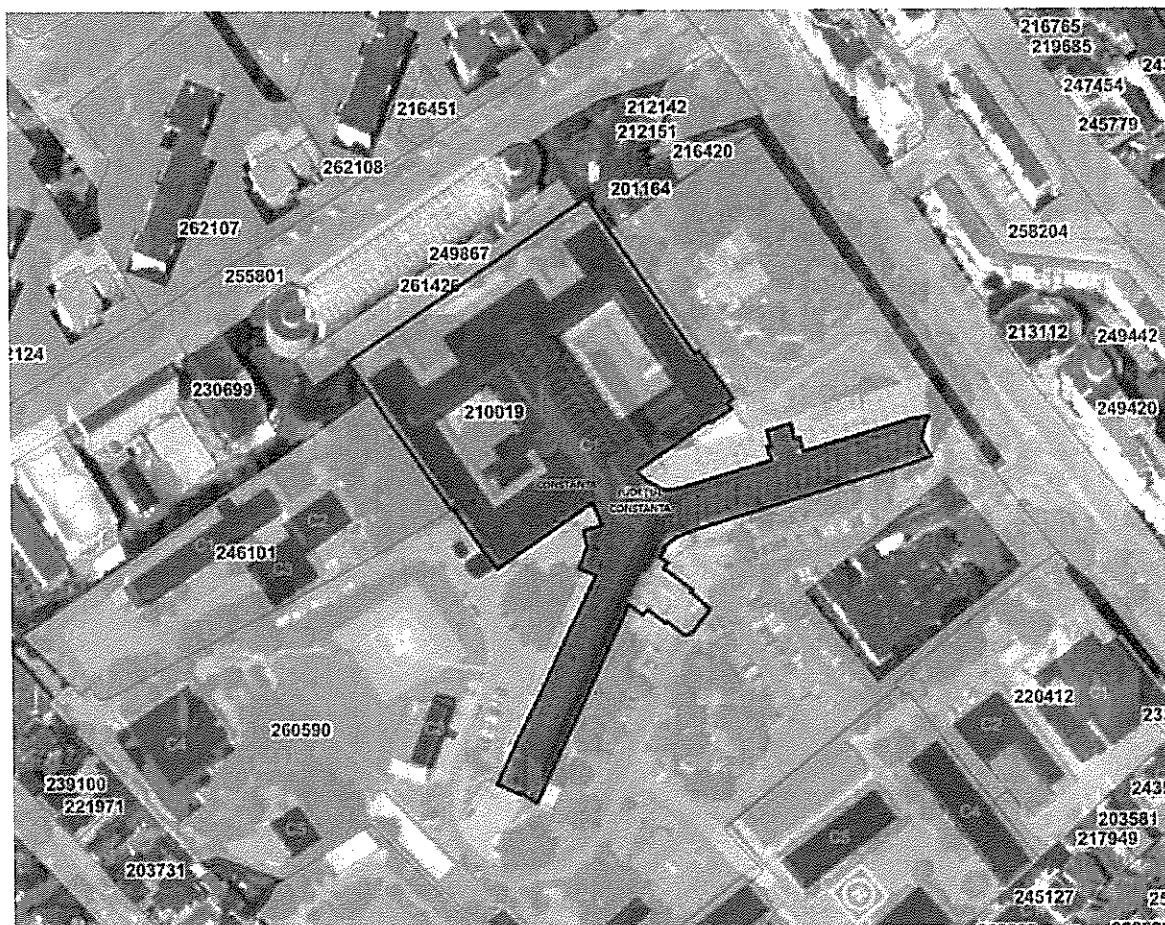
Zona este complet urbanizată, dispunând de toate utilitățile edilitare (rețele de apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații). Străzile adiacente, precum Strada Mihai Viteazu, Strada Ion Lahovari, Strada Nicolae Iorga și Bulevardul Mamaia, asigură conexiuni rapide către alte cartiere importante (Tomis II, Faleză Nord, Coiciu, Inel I) și către litoral.

Din punct de vedere urbanistic, amplasamentul se înscrie într-o zonă consolidată, cu un caracter mixt, unde funcțiunile medicale și instituționale coexistă armonios cu fondul construit rezidențial, format din blocuri cu regim de înălțime mediu (P+4E) și locuințe individuale.

În ansamblu, amplasamentul analizat beneficiază de o localizare strategică, într-un areal urban dezvoltat, ușor accesibil atât pentru populația locală, cât și pentru pacienții proveniți din alte localități ale județului, fiind adecvat funcțiunilor medicale și administrative existente și propuse prin proiectul de extindere și modernizare.







### 2.1.2 Descrierea proprietății – ansamblu și spații medicale

Ansamblul de clădiri analizat este parte a complexului Spitalului Clinic Județean de Urgență Constanța, situat în zona centrală a municipiului, cu acces direct din Bulevardul Tomis.

Din punct de vedere constructiv, clădirile principale ale spitalului au fost edificate în perioada anilor 1970–1980, conform datelor publice și configurației tipice pentru unitățile medicale realizate în acea etapă (1968/1969 corpul central). Structura este de tip cadre din beton armat și zidărie de închidere, iar corpurile secundare (în care se află spațiile analizate) au regim P și P+1, cu dispuneri perimetrice ce formează curți interioare și culoare de legătură către corpul central, în formă de Y.

Starea fizică exterioară este una funcțională, dar vizibil îmbătrânită, cu finisaje parțial degradate și lucrări de întreținere executate punctual. Se observă diferențe între corpuri, unele fiind reabilitate parțial (înlocuiri de tâmplărie, reparații locale de acoperiș sau trotuare), în timp ce

alte păstrează aspectul original. În anumite cărți funciare, este notat faptul ca imobilul este încadrat în clasa de risc seismic Rs II, conform prevederilor art. 3 lit. c din Legea nr. 212/2022, aspect care denotă vulnerabilitate structurală în cazul unui seism major.

Spațiile analizate sunt distribuite astfel:

- Unitățile 1–26, situate la parterul și etajul corpurilor din spatele corpului principal, dispuse în forma unor blocuri interconectate cu circulații longitudinale;
- Spațiul nr. 27, corespunzând centrului Affidea, amplasat într-o clădire separată cu regim S+P, aflată în partea sud-estică a incintei, în vecinătatea Bulevardului Tomis,

În ceea ce privește interiorul, accesul a fost posibil doar în anumite spații. O parte dintre ele au putut fi doar vizualizate, fără a fi permisă fotografierea. În ansamblu, se observă că fiecare cabinet sau unitate medicală a fost amenajată individual, în funcție de necesitățile chiriașilor, fără o abordare integrată la nivel de design sau funcționalitate generală.

Finisajele sunt, în majoritate, de nivel mediu, corespunzătoare unei utilizări medicale de rutină:

- pardoseli din linoleum medical sau gresie, pereți zugrăviți în vopsea lavabilă, plăci ceramice în grupurile sanitare;
- tâmplărie PVC cu geam termoefficient și rulouri sau jaluzele verticale;
- tavane casetate și corpuri de iluminat LED în spațiile modernizate;
- instalații sanitare și termice funcționale, uneori vizibil adaptate ulterior construcției.

Se observa variații între spații: unele cabinete sunt recent renovate, cu mobilier modern, chiuvete integrate și climatizare individuală, altele păstrează dotări și finisaje mai vechi, cu echipamente recondiționate și mobilier neuniform. Coridoarele comune au finisaje uzuale – pardoseli din mozaic vechi, pereți placați parțial și tâmplărie PVC modernizată.

Clădirile dispun de racorduri la rețelele publice de utilități – energie electrică, apă, canalizare și gaze naturale, gestionate prin infrastructura comună a Spitalului Județean. Încălzirea se realizează, cel mai probabil, prin sistem centralizat aferent instituției, completat local de echipamente individuale de climatizare (unități split și radiatoare moderne). În unele spații se observă intervenții punctuale asupra instalațiilor, adaptate cerințelor fiecărui cabinet medical (chiuvete suplimentare, prize dedicate echipamentelor medicale, corpuri de iluminat LED etc.). Nu există indicii privind disfuncționalități majore ale rețelelor, însă infrastructura de bază pare

dimensionată pentru cerințele spitalului original, nu pentru configurația multiplă și diversificată a spațiilor actuale.

Privind în ansamblu, aceste spații medicale funcționează adecvat pentru activități individuale, dar nu corespund în mod unitar standardelor actuale ale practicii medicale moderne, care presupun circuite funcționale distincte, spații comune bine ventilate, finisaje integrate la nivel sanitar și infrastructură tehnică uniformă.

Din acest motiv, ansamblul oferă funcționalitate parțială și adaptabilitate limitată, fiind mai degrabă potrivit pentru cabinete independente sau activități de specialitate restrânsă, decât pentru unități medicale complexe, integrate într-un sistem modern de fluxuri și circuite sanitare.

Fotografii ale spațiilor care au putut fi inspectate de către SC Icon Development & Maintenance SRL, în calitate de autor al studiului de fezabilitate sau în care a fost permisă fotografierea sunt atașate în **Anexa 1**.

În tabelul următor sunt centralizate unitățile care fac obiectul prezentei analize, împreună cu informațiile disponibile din extrasele de carte funciară.

Pentru unitatea nr. 27 – Affidea, au fost furnizate planuri cadastrale care indică următoarea situație a suprafețelor:

|        | S. utila | A.desf |
|--------|----------|--------|
| Subsol | 265.5    | 336    |
| Parter | 944.6    | 1051   |
|        | 1210.1   | 1387   |

Conform informațiilor furnizate, subsolul deservește în principal funcțiuni tehnice sau de suport, aspect relevant deoarece, potrivit grilei notariale din 2026, suprafețele de acest tip beneficiază de un coeficient de corecție de 0,3.

| Nr. Crt | Nr. Cad.     | Etaj | Nr. Cabinet | Tip imobil      | Suprafata - mp | Proprietar                                                    | Cota   |
|---------|--------------|------|-------------|-----------------|----------------|---------------------------------------------------------------|--------|
| 1       | 210019-C1-U1 | P    | 115         | cabinet medical | 14.11          | Trident Medical Clinic S.R.L.                                 | 100%   |
| 2       | 210019-C1-U2 | 1    | lab 3       | laborator       | 18             | C.P.I. - Laborator Tehnică Dentară - Popescu Adriana-Loredana | 50%    |
|         |              |      |             |                 |                | C.P.I. - Laborator Tehnică Dentară - Constantin Anisoara      | 50%    |
| 3       | 210019-C1-U3 | P    | 121         | cabinet         | 13             | Puiu Roxana-Corina                                            | 100%   |
| 4       | 210019-C1-U4 | 1    | lab 4       | laborator       | 19             | C.P.I. - Laborator Tehnică Dentară - Rusu Gina-Liz            | 100%   |
| 5       | 210019-C1-U5 | 1    | lab 2       | laborator       | 19.01          | Zaif Ariana                                                   | 100%   |
| 6       | 210019-C1-U6 | P    | 116         | cabinet         | 13.99          | Suliman Leila                                                 | 50%    |
|         |              |      |             |                 |                | Chirea Ionuț, Chirea Adriana                                  | 50%    |
| 7       | 210019-C1-U7 | P    | 214         | hol             | 54.42          | Cabinet Medical Individual – Medic Stomatolog Ionescu Nicolae | 8.33%  |
|         |              |      |             |                 |                | Cabinet Medical Individual Medic Stomatologic Mamut Aysun     | 16.67% |
|         |              |      |             |                 |                | Mihai Roxana Mariana                                          | 8.33%  |
|         |              |      |             |                 |                | Puiu Roxana-Corina                                            | 16.67% |
|         |              |      |             |                 |                | Chirea Ionut, Chirea Adriana                                  | 8.33%  |
|         |              |      |             |                 |                | Suliman Leila                                                 | 8.33%  |
|         |              |      |             |                 |                | Trident Medical Clinic S.R.L.                                 | 16.67% |
|         |              |      |             |                 |                | Ritco Emilia, Ritco Florin-Dumitru                            | 8.33%  |
| 8       | 210019-C1-U8 | P    | 118         | cabinet         | 14             | Vătafu Andrei-Sebastian                                       | 8.33%  |
|         |              |      |             |                 |                | CMI Medic Stomatolog Ionescu Nicolae                          | 100%   |
| 9       | 210019-C1-U9 | P    | fisier      |                 | 7.22           | Cabinet medical individual - medic stomatolog Ionescu Nicolae | 8.33%  |

| Nr. Crt | Nr. Cad.      | Etaj | Nr. Cabinet | Tip Imobil      | Suprafata - mp | Proprietar                                                                           | Cota   |
|---------|---------------|------|-------------|-----------------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------|
|         |               |      |             |                 |                | Cabinet medical individual medic stomatolog Mamut Aysun                              | 16.67% |
|         |               |      |             |                 |                | Mihai Roxana-Mariana                                                                 | 8.33%  |
|         |               |      |             |                 |                | Suliman Leila                                                                        | 8.33%  |
|         |               |      |             |                 |                | Puiu Roxana-Corina                                                                   | 16.67% |
|         |               |      |             |                 |                | Chirea Ionut, Chirea Adriana                                                         | 8.33%  |
|         |               |      |             |                 |                | Trident Medical Clinic S.R.L.                                                        | 16.67% |
|         |               |      |             |                 |                | Ritco Emilia, Ritco Florin-Dumitru                                                   | 8.33%  |
|         |               |      |             |                 |                | Vătafu Andrei-Sebastian                                                              | 8.33%  |
| 10      | 210019-C1-U10 | P    | 122         | cabinet medical | 13             | Mihai Roxana-Mariana, Mihai Ion                                                      | 100%   |
| 11      | 210019-C1-U11 | P    | 117         | cabinet medical | 14.33          | Ritco Emilia, Ritco Florin-Dumitru                                                   | 100%   |
| 12      | 210019-C1-U12 | 1    | Ap. 275     |                 | 4              | C.P.I. - Damian Paula-Maria, C.P.I. Cristea Elena-Cristina, C.P.I. Frangeti Loredana | 100%   |
| 13      | 210019-C1-U13 | P    | ap 221      | vestiar         | 13             | Cabinet medical individual - medic stomatolog Ionescu Nicolae                        | 8.33%  |
|         |               |      |             |                 |                | Cabinet medical individual medic stomatolog Mamut Aysun                              | 16.67% |
|         |               |      |             |                 |                | Mihai Roxana-Mariana                                                                 | 8.33%  |
|         |               |      |             |                 |                | Suliman Leila                                                                        | 8.33%  |
|         |               |      |             |                 |                | Puiu Roxana-Corina                                                                   | 16.67% |
|         |               |      |             |                 |                | Chirea Ionut, Chirea Adriana                                                         | 8.33%  |
|         |               |      |             |                 |                | Trident Medical Clinic S.R.L.                                                        | 16.67% |
|         |               |      |             |                 |                | Ritco Emilia, Ritco Florin-Dumitru                                                   | 8.33%  |
|         |               |      |             |                 |                | Vătafu Andrei-Sebastian                                                              | 8.33%  |

| Nr. Crt | Nr. Cad.      | Etaj | Nr. Cabinet | Tip imobil                                   | Suprafata - mp | Proprietar                                                            | Cota   |
|---------|---------------|------|-------------|----------------------------------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------|--------|
| 14      | 210019-C1-U14 | P    |             | cabinet stomatologic de urgenta              | 44             | Vătafu Andrei-Sebastian                                               | 100%   |
| 15      | 210019-C1-U15 | 1    | 268         |                                              | 19             | C.P.I. Pana Simona, C.P.I. Aron Daniela, C.P.I. Muradasil Ferhan Emel | 100%   |
| 16      | 210019-C1-U16 | P    | 120         | cabinet medical                              | 18             | Vătafu Andrei-Sebastian                                               | 100%   |
| 17      | 210019-C1-U17 | P    | Ap. 219-220 | W.C. serviciu                                | 11.33          | Cabinet medical individual - medic stomatolog Ionescu Nicolae         | 8.33%  |
|         |               |      |             |                                              |                | Cabinet medical individual medic stomatolog Mamut Aysun               | 16.67% |
|         |               |      |             |                                              |                | Mihai Roxana-Mariana, Mihai Ion                                       | 8.33%  |
|         |               |      |             |                                              |                | Suliman Leila                                                         | 8.33%  |
|         |               |      |             |                                              |                | Puiu Roxana-Corina                                                    | 16.67% |
|         |               |      |             |                                              |                | Chirea Ionut, Chirea Adriana                                          | 8.33%  |
|         |               |      |             |                                              |                | Trident Medical Clinic S.R.L.                                         | 16.67% |
|         |               |      |             |                                              |                | Ritco Emilia, Ritco Florin-Dumitru                                    | 8.33%  |
|         |               |      |             |                                              |                | Vătafu Andrei-Sebastian                                               | 8.33%  |
|         |               |      |             |                                              |                | C.P.I. Pana Simona                                                    | 33.33% |
| 18      | 210019-C1-U18 | 1    | Ap. 277     | camera presa in suprafata masurata de 2,03mp | 2.03           | C.P.I. Aron Daniela                                                   | 33.33% |
|         |               |      |             |                                              |                | C.P.I. Muradasil Ferhan Emel                                          | 33.33% |
|         |               |      |             |                                              |                | C.P.I. Pana Simona                                                    | 33.33% |
| 19      | 210019-C1-U19 | 1    | Ap. 278     | camera polimerizare                          | 1              | C.P.I. Aron Daniela                                                   | 33.33% |
|         |               |      |             |                                              |                | C.P.I. Muradasil Ferhan Emel                                          | 33.33% |
|         |               |      |             |                                              |                | C.P.I. - laborator tehnica dentara Rusu Gina-Liz                      | 9.09%  |
| 20      | 210019-C1-U20 | 1    | Ap. 276     | camera GIPS                                  | 3              | C.P.I. Damian Paula Maria                                             | 9.09%  |

| Nr. Crt | Nr. Cad.      | Etaj | Nr. Cabinet | Tip imobil          | Suprafata - mp | Proprietar                                                | Cota   |
|---------|---------------|------|-------------|---------------------|----------------|-----------------------------------------------------------|--------|
| 21      | 210019-C1-U21 | 1    | Ap. 270     | camera preincalzire | 1.1            | C.P.I. Cristea Elena-Cristina                             | 9.09%  |
|         |               |      |             |                     |                | C.P.I. Frangeti Loredana                                  | 9.09%  |
|         |               |      |             |                     |                | C.P.I. laborator tehnica dentara Popescu Adriana-Loredana | 9.09%  |
|         |               |      |             |                     |                | C.P.I. laborator tehnica dentara Constantin Anisoara      | 9.09%  |
|         |               |      |             |                     |                | C.P.I. Pana Simona                                        | 9.09%  |
|         |               |      |             |                     |                | C.P.I. Aron Daniela                                       | 9.09%  |
|         |               |      |             |                     |                | C.P.I. Muradasil Ferhan Emel                              | 9.09%  |
|         |               |      |             |                     |                | Zaif Ariana                                               | 18.18% |
|         |               |      |             |                     |                | C.P.I. - laborator tehnica dentara Rusu Gina-Liz          | 9.09%  |
|         |               |      |             |                     |                | C.P.I. Damian Paula Maria                                 | 9.09%  |
|         |               |      |             |                     |                | C.P.I. Cristea Elena-Cristina                             | 9.09%  |
|         |               |      |             |                     |                | C.P.I. Frangeti Loredana                                  | 9.09%  |
|         |               |      |             |                     |                | C.P.I. laborator tehnica dentara Popescu Adriana-Loredana | 9.09%  |
|         |               |      |             |                     |                | C.P.I. laborator tehnica dentara Constantin Anisoara      | 9.09%  |
|         |               |      |             |                     |                | C.P.I. Pana Simona                                        | 9.09%  |
| 22      | 210019-C1-U22 | 1    | Ap. 274     | camera turnare      | 4.08           | C.P.I. - laborator tehnica dentara Rusu Gina-Liz          | 9.09%  |
|         |               |      |             |                     |                | C.P.I. Damian Paula Maria                                 | 9.09%  |
|         |               |      |             |                     |                |                                                           |        |

| Nr. Crt | Nr. Cad.      | Etaj | Nr. Cabinet     | Tip imobil      | Suprafata - mp | Proprietar                                                | Cota   |
|---------|---------------|------|-----------------|-----------------|----------------|-----------------------------------------------------------|--------|
| 23      | 210019-C1-U23 | 1    | Ap. 271-272-273 | W.C. serviciu 1 | 4              | C.P.I. Cristea Elena-Cristina                             | 9.09%  |
|         |               |      |                 |                 |                | C.P.I. Frangeti Loredana                                  | 9.09%  |
|         |               |      |                 |                 |                | C.P.I. laborator tehnica dentara Popescu Adriana-Loredana | 9.09%  |
|         |               |      |                 |                 |                | C.P.I. laborator tehnica dentara Constantin Anisoara      | 9.09%  |
|         |               |      |                 |                 |                | C.P.I. Pana Simona                                        | 9.09%  |
|         |               |      |                 |                 |                | C.P.I. Aron Daniela                                       | 9.09%  |
|         |               |      |                 |                 |                | C.P.I. Muradasil Ferhan Emel                              | 9.09%  |
|         |               |      |                 |                 |                | Zaif Ariana                                               | 18.18% |
|         |               |      |                 |                 |                | C.P.I. - laborator tehnica dentara Rusu Gina-Liz          | 9.09%  |
|         |               |      |                 |                 |                | C.P.I. Damian Paula Maria                                 | 9.09%  |
|         |               |      |                 |                 |                | C.P.I. Cristea Elena-Cristina                             | 9.09%  |
|         |               |      |                 |                 |                | C.P.I. Frangeti Loredana                                  | 9.09%  |
|         |               |      |                 |                 |                | C.P.I. laborator tehnica dentara Popescu Adriana-Loredana | 9.09%  |
|         |               |      |                 |                 |                | C.P.I. laborator tehnica dentara Constantin Anisoara      | 9.09%  |
| 24      | 210019-C1-U24 | 1    | Ap. 280         | HOL             | 24.11          | C.P.I. - laborator tehnica dentara Rusu Gina-Liz          | 9.09%  |
|         |               |      |                 |                 |                | C.P.I. Damian Paula Maria                                 | 9.09%  |

| Nr. Crt | Nr. Cad.      | Etaj | Nr. Cabinet | Tip Imobil      | Suprafata - mp | Proprietar                                                | Cota   |
|---------|---------------|------|-------------|-----------------|----------------|-----------------------------------------------------------|--------|
|         |               |      |             |                 |                | C.P.I. Cristea Elena-Cristina                             | 9.09%  |
|         |               |      |             |                 |                | C.P.I. Frangeti Loredana                                  | 9.09%  |
|         |               |      |             |                 |                | C.P.I. laborator tehnica dentara Popescu Adriana-Loredana | 9.09%  |
|         |               |      |             |                 |                | C.P.I. laborator tehnica dentara Constantin Anisoara      | 9.09%  |
|         |               |      |             |                 |                | C.P.I. Pana Simona                                        | 9.09%  |
|         |               |      |             |                 |                | C.P.I. Aron Daniela                                       | 9.09%  |
|         |               |      |             |                 |                | C.P.I. Muradasil Ferhan Emel                              | 9.09%  |
|         |               |      |             |                 |                | Zaif Ariana                                               | 18.18% |
| 25      | 210019-C1-U25 | P    | 119         | cabinet medical | 14.21          | CMI Medic Stomatolog Mamut Aysun                          | 100%   |
| 26      | 210019-C1-U26 | 1    | Ap. 261     | laborator nr 1  | 19.32          | C.P.I. Damian Paula Maria                                 | 33.33% |
|         |               |      |             |                 |                | C.P.I. Cristea Elena-Cristina                             | 33.33% |
|         |               |      |             |                 |                | C.P.I. Frangeti Loredana                                  | 33.33% |

| Nr. Crt. | Nr. Cad.                    | Etaj | Nr. Cabinet | Tip Imobil                                           | Adresa               | Suprafata - mp | Proprietar          |
|----------|-----------------------------|------|-------------|------------------------------------------------------|----------------------|----------------|---------------------|
| 27       | 206560-C1 (fost 11822/S-C1) | S+P  |             | (centru de diagnostic, imagistic si dializa) tip S+P | Bdul Tomis, Nr. 141A | 1.387          | Affidea Romania SRL |

### 3 CE MAI BUNA UTILIZARE

Cea mai buna utilizare este definita astfel: "Utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, 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".

În cazul imobilelor analizate – spații individuale situate în incinta Spitalului Clinic Județean de Urgență „Sfântul Apostol Andrei” Constanța – analiza CMBU poate fi privită din două perspective:

#### a) Perspectiva proprietarilor actuali

Din punctul de vedere al proprietarilor individuali, utilizarea actuală ca spații medicale independente (cabinete) reprezintă singura utilizare fezabilă și generatoare de venit, în limitele fizice, juridice și funcționale existente.

Suprafețele reduse, compartimentarea specifică, lipsa accesului direct la infrastructura tehnică de ansamblu și poziționarea în interiorul unei unități spitalicești fac improbabilă o conversie către alte destinații (birouri, comerț, servicii).

Astfel, cea mai bună utilizare individuală este cea medicală, în regim privat, în continuarea funcțiunii existente.

#### b) Perspectiva interesului public

Privite unitar, aceste spații – deși deținute individual – se află în perimetrul unei instituții medicale publice de importanță județeană. Din această perspectivă, poate fi analizată oportunitatea reintegrării lor într-un ansamblu medical coerent, în concordanță cu destinația inițială a clădirilor și cu necesitățile de extindere ale spitalului.

Această abordare ar putea permite optimizarea utilizării spațiilor și integrarea lor într-o infrastructură medicală unitară, capabilă să fie modernizată și gestionată coerent, în acord cu standardele actuale privind siguranța, circuitele funcționale și calitatea serviciilor medicale. În forma actuală, fragmentarea proprietății limitează posibilitățile de intervenție și de reconfigurare structurală, întrucât o modernizare reală a spitalului presupune deținerea și administrarea integrată a întregului ansamblu, nu o structură disociată de tip „asociație de proprietari”.

O astfel de decizie depășește însă sfera de competență a expertului, aparținând autorității publice responsabile cu politica de investiții și administrarea patrimoniului sanitar.

#### Concluzie asupra CMBU

În contextul actual, cea mai bună utilizare a acestor imobile, din punctul de vedere al pieței libere, rămâne utilizarea medicală, corespunzătoare modului de exploatare existent.

Din perspectiva interesului public, însă, utilizarea optimă ar putea fi reconsiderată în sensul reunificării spațiilor și al integrării lor în circuitul medical public, dacă autoritatea competentă va decide acest lucru în cadrul procedurii de expropriere și reamenajare.

## 4 DETERMINAREA VALORII DE DESPAGUBIRE

Conform instrucțiunilor primite și prevederilor legale aplicabile în materia exproprierii, valorile au fost determinate prin raportare la valorile minime orientative prevăzute în „*Studiul de piață pentru anul 2026 privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea*”, publicat de Camera Notarilor Publici Constanța.

Etapele de lucru au fost următoarele:

#### Identificarea zonei:

Bulevardul Tomis este încadrat în grila notarială în zona A – Centrală și semicentrală, subzona A.1.

|     |    |                                                                     |     |        |
|-----|----|---------------------------------------------------------------------|-----|--------|
| 107 | Bd | Tomis (între Plaza Ovidiu și str. Ion Ratiu) nr. 4-218 și nr. 3-211 |     |        |
| 733 | Bd | Tomis (Bulevard)                                                    | A.1 | Centru |

#### ZONA A - CENTRALĂ ȘI SEMICENTRALĂ

##### ZONA A.1.

Zona cuprinsă între: str. Traian, str. Termele Romane, str. Regina Elisabeta, portul Tomis, plaja Modern, str. M. Eminescu (Casa Căsătoriilor), Prelungirea Bucovinei, Spitalul Militar, str. Renasterii, str. Patriei, str. Turda, bd. Mamaia pana la str. Zorelelor, str. Soveja, str. Chiliei, str. Nicolae Iorga, str. Mircea cel Bătrân, str. Ion Rațiu, bd. Tomis, str. N. Iorga, bd. Lăpușneanu, str. I.L. Caragiale, str. Avram Iancu, bd. I.C. Brătianu, bd. 1 Decembrie 1918, bd. 1 Mai, str. Traian.

Cartiere: Peninsula, Centru, Bd. Mamaia

| Nr | Tip artera | Denumire                                                                 |
|----|------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Str.       | 23 August                                                                |
| 2  | Str.       | Alexandru Puschin                                                        |
| 3  | Str.       | Alexandru cel Bun                                                        |
| 4  | Str.       | Anghel Saligny                                                           |
| 5  | Str.       | Aprod Purice                                                             |
| 6  | Str.       | Arhiepiscopiei                                                           |
| 7  | Str.       | Aristide Karatzali                                                       |
| 8  | Str.       | Atelierelor                                                              |
| 9  | Str.       | Av. Craiu                                                                |
| 10 | Str.       | Av. R. Popescu                                                           |
| 11 | Str.       | Av. Munteanu                                                             |
| 12 | Str.       | Banu Mihalcea (între str. Chiliei și str. Unirii) nr. 34-50 și nr. 27-48 |
| 13 | Str.       | Bibescu Voda                                                             |
| 14 | Str.       | Bogdan Voda                                                              |
| 15 | Str.       | Bucovinei                                                                |
| 16 | Str.       | Călărași                                                                 |
| 17 | Str.       | Călugăreni                                                               |

Pagina | 14

#### Încadrarea tipologică a spațiilor:

Imobilele analizate au fost încadrate în categoria „**spații comerciale și de birouri (clădiri independente)**”, întrucât *ghidul notarial nu prevede o categorie distinctă pentru cabinetele medicale*.

Această asimilare este justificată prin natura utilizării și caracteristicile constructive ale spațiilor:

- cabinetele medicale funcționează preponderent în regim privat, având destinație economică și generând venituri similare spațiilor comerciale (prin chirii sau prestări de servicii);

- din punct de vedere tehnic și funcțional, aceste spații au amenajări, instalații și finisaje comparabile cu cele ale spațiilor de birouri moderne (pardoseli ceramice, tavane casetate, climatizare locală, tâmplărie PVC cu geam termoefficient, racorduri la utilități);
- accesul publicului, programul de funcționare și fluxurile operaționale sunt similare celor întâlnite în clădiri cu destinație comercială sau administrativă;

SPATII COMERCIALE SI BIROURI (cladiri independente)

Euro/mp util

| ZONA   |                                                            | Înainte de 1960 | 1961-1980 | 1981 - 2000 | 2001 - 2014 | dupa 2014 |
|--------|------------------------------------------------------------|-----------------|-----------|-------------|-------------|-----------|
| A.1.   | Peninsulă, Centru, Bd. Mamaia                              | 620             | 710       | 780         | 900         | 1040      |
| A.2.   | Faleză Nord, Delfinariu, Stadion, Tomis II                 | 520             | 600       | 660         | 730         | 800       |
| A.3.1. | ICIL, Casa de Cultură, Trocadero, Tomis I, Dacia, Tomis II | 520             | 600       | 660         | 730         | 800       |
| A.3.2. | Gară, Far, Abator, Billa                                   | 520             | 600       | 660         | 730         | 800       |
| A.3.3. | Coiciu, Anadachioi                                         | 460             | 530       | 580         | 670         | 740       |

**Determinarea valorii fiecărei unități:**

Valorile individuale au fost obținute prin înmulțirea suprafeței utile a fiecărei unități cu valoarea unitară de referință, respectiv 710 euro/mp, conform grilei notariale aferente zonei analizate.

În urma aplicării algoritmului anterior descris, valoarea totală a imobilelor (despagubirilor) a fost estimată la

- pentru unitățile nr. 1–26, situate în imobilul din Bd. Tomis nr. 145, valoarea totală este de **271.403 euro**;
- pentru unitatea nr. 27, situată în Bd. Tomis nr. 141A (centru de diagnostic, imagistic și dializă, tip S+P), valoarea este de **727.218 euro**.

Valoarea totală cumulată a despăgubirilor pentru toate cele 27 de unități este de 998.621 euro

În tabelul următor este prezentată valoarea individuală aferentă fiecărei unități :

| Nr. Crt | Nr. Cad.      | Etaj | Suprafata - mp | Proprietar                                                                           | Cota   | Valoare euro |
|---------|---------------|------|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------------|
| 1       | 210019-C1-U1  | P    | 14.11          | Trident Medical Clinic S.R.L.                                                        | 100%   | 10,018       |
| 2       | 210019-C1-U2  | 1    | 18             | C.P.I. - Laborator Tehnică Dentară - Popescu Adriana-Loredana                        | 50%    | 6,390        |
|         |               |      |                | C.P.I. - Laborator Tehnică Dentară - Constantin Anisoara                             | 50%    | 6,390        |
| 3       | 210019-C1-U3  | P    | 13             | Puiu Roxana-Corina                                                                   | 100%   | 9,230        |
| 4       | 210019-C1-U4  | 1    | 19             | C.P.I. - Laborator Tehnică Dentară - Rusu Gina-Liz                                   | 100%   | 13,490       |
| 5       | 210019-C1-U5  | 1    | 19.01          | Zaif Ariana                                                                          | 100%   | 13,497       |
| 6       | 210019-C1-U6  | P    | 13.99          | Suliman Leila                                                                        | 50%    | 4,967        |
|         |               |      |                | Chirea Ionuț, Chirea Adriana                                                         | 50%    | 4,967        |
| 7       | 210019-C1-U7  | P    | 54.42          | Cabinet Medical Individual – Medic Stomatolog Ionescu Nicolae                        | 8.33%  | 3,220        |
|         |               |      |                | Cabinet Medical Individual Medic Stomatologic Mamut Aysun                            | 16.67% | 6,440        |
|         |               |      |                | Mihai Roxana Mariana                                                                 | 8.33%  | 3,220        |
|         |               |      |                | Puiu Roxana-Corina                                                                   | 16.67% | 6,440        |
|         |               |      |                | Chirea Ionut, Chirea Adriana                                                         | 8.33%  | 3,220        |
|         |               |      |                | Suliman Leila                                                                        | 8.33%  | 3,220        |
|         |               |      |                | Trident Medical Clinic S.R.L.                                                        | 16.67% | 6,440        |
|         |               |      |                | Ritco Emilia, Ritco Florin-Dumitru                                                   | 8.33%  | 3,220        |
|         |               |      |                | Vătafu Andrei-Sebastian                                                              | 8.33%  | 3,220        |
| 8       | 210019-C1-U8  | P    | 14             | CMI Medic Stomatolog Ionescu Nicolae                                                 | 100%   | 9,940        |
| 9       | 210019-C1-U9  | P    | 7.22           | Cabinet medical individual - medic stomatolog Ionescu Nicolae                        | 8.33%  | 427          |
|         |               |      |                | Cabinet medical individual medic stomatolog Mamut Aysun                              | 16.67% | 854          |
|         |               |      |                | Mihai Roxana-Mariana                                                                 | 8.33%  | 427          |
|         |               |      |                | Suliman Leila                                                                        | 8.33%  | 427          |
|         |               |      |                | Puiu Roxana-Corina                                                                   | 16.67% | 854          |
|         |               |      |                | Chirea Ionut, Chirea Adriana                                                         | 8.33%  | 427          |
|         |               |      |                | Trident Medical Clinic S.R.L.                                                        | 16.67% | 854          |
|         |               |      |                | Ritco Emilia, Ritco Florin-Dumitru                                                   | 8.33%  | 427          |
|         |               |      |                | Vătafu Andrei-Sebastian                                                              | 8.33%  | 427          |
| 10      | 210019-C1-U10 | P    | 13             | Mihai Roxana-Mariana, Mihai Ion                                                      | 100%   | 9,230        |
| 11      | 210019-C1-U11 | P    | 14.33          | Ritco Emilia, Ritco Florin-Dumitru                                                   | 100%   | 10,174       |
| 12      | 210019-C1-U12 | 1    | 4              | C.P.I. - Damian Paula-Maria, C.P.I. Cristea Elena-Cristina, C.P.I. Frangeti Loredana | 100%   | 2,840        |

| Nr. Crt | Nr. Cad.      | Etaj | Suprafata - mp | Proprietar                                                            | Cota   | Valoare euro |
|---------|---------------|------|----------------|-----------------------------------------------------------------------|--------|--------------|
| 13      | 210019-C1-U13 | P    | 13             | Cabinet medical individual - medic stomatolog Ionescu Nicolae         | 8.33%  | 769          |
|         |               |      |                | Cabinet medical individual medic stomatolog Mamut Aysun               | 16.67% | 1,538        |
|         |               |      |                | Mihai Roxana-Mariana                                                  | 8.33%  | 769          |
|         |               |      |                | Suliman Leila                                                         | 8.33%  | 769          |
|         |               |      |                | Puiu Roxana-Corina                                                    | 16.67% | 1,538        |
|         |               |      |                | Chirea Ionut, Chirea Adriana                                          | 8.33%  | 769          |
|         |               |      |                | Trident Medical Clinic S.R.L.                                         | 16.67% | 1,538        |
|         |               |      |                | Ritco Emilia, Ritco Florin-Dumitru                                    | 8.33%  | 769          |
|         |               |      |                | Vătafu Andrei-Sebastian                                               | 8.33%  | 769          |
| 14      | 210019-C1-U14 | P    | 44             | Vătafu Andrei-Sebastian                                               | 100%   | 31,240       |
| 15      | 210019-C1-U15 | 1    | 19             | C.P.I. Pana Simona, C.P.I. Aron Daniela, C.P.I. Muradasil Ferhan Emel | 100%   | 13,490       |
| 16      | 210019-C1-U16 | P    | 18             | Vătafu Andrei-Sebastian                                               | 100%   | 12,780       |
| 17      | 210019-C1-U17 | P    | 11.33          | Cabinet medical individual - medic stomatolog Ionescu Nicolae         | 8.33%  | 670.3        |
|         |               |      |                | Cabinet medical individual medic stomatolog Mamut Aysun               | 16.67% | 1,340.7      |
|         |               |      |                | Mihai Roxana-Mariana, Mihai Ion                                       | 8.33%  | 670.3        |
|         |               |      |                | Suliman Leila                                                         | 8.33%  | 670.3        |
|         |               |      |                | Puiu Roxana-Corina                                                    | 16.67% | 1,340.7      |
|         |               |      |                | Chirea Ionut, Chirea Adriana                                          | 8.33%  | 670.3        |
|         |               |      |                | Trident Medical Clinic S.R.L.                                         | 16.67% | 1,340.7      |
|         |               |      |                | Ritco Emilia, Ritco Florin-Dumitru                                    | 8.33%  | 670.3        |
|         |               |      |                | Vătafu Andrei-Sebastian                                               | 8.33%  | 670.3        |
| 18      | 210019-C1-U18 | 1    | 2.03           | C.P.I. Pana Simona                                                    | 33.33% | 480.33       |
|         |               |      |                | C.P.I. Aron Daniela                                                   | 33.33% | 480.33       |
|         |               |      |                | C.P.I. Muradasil Ferhan Emel                                          | 33.33% | 480.33       |
| 19      | 210019-C1-U19 | 1    | 1              | C.P.I. Pana Simona                                                    | 33.33% | 237          |
|         |               |      |                | C.P.I. Aron Daniela                                                   | 33.33% | 237          |
|         |               |      |                | C.P.I. Muradasil Ferhan Emel                                          | 33.33% | 237          |
| 20      | 210019-C1-U20 | 1    | 3              | C.P.I. - laborator tehnica dentara Rusu Gina-Liz                      | 9.09%  | 193.6        |
|         |               |      |                | C.P.I. Damian Paula Maria                                             | 9.09%  | 193.6        |
|         |               |      |                | C.P.I. Cristea Elena-Cristina                                         | 9.09%  | 193.6        |
|         |               |      |                | C.P.I. Frangeti Loredana                                              | 9.09%  | 193.6        |

| Nr. Crt | Nr. Cad.      | Etaj | Suprafata - mp | Proprietar                                                | Cota   | Valoare euro |
|---------|---------------|------|----------------|-----------------------------------------------------------|--------|--------------|
|         |               |      |                | C.P.I. laborator tehnica dentara Popescu Adriana-Loredana | 9.09%  | 193.6        |
|         |               |      |                | C.P.I. laborator tehnica dentara Constantin Anisoara      | 9.09%  | 193.6        |
|         |               |      |                | C.P.I. Pana Simona                                        | 9.09%  | 193.6        |
|         |               |      |                | C.P.I. Aron Daniela                                       | 9.09%  | 193.6        |
|         |               |      |                | C.P.I. Muradasil Ferhan Emel                              | 9.09%  | 193.6        |
|         |               |      |                | Zaif Ariana                                               | 18.18% | 387.3        |
| 21      | 210019-C1-U21 | 1    | 1.1            | C.P.I. - laborator tehnica dentara Rusu Gina-Liz          | 9.09%  | 71.0         |
|         |               |      |                | C.P.I. Damian Paula Maria                                 | 9.09%  | 71.0         |
|         |               |      |                | C.P.I. Cristea Elena-Cristina                             | 9.09%  | 71.0         |
|         |               |      |                | C.P.I. Frangeti Loredana                                  | 9.09%  | 71.0         |
|         |               |      |                | C.P.I. laborator tehnica dentara Popescu Adriana-Loredana | 9.09%  | 71.0         |
|         |               |      |                | C.P.I. laborator tehnica dentara Constantin Anisoara      | 9.09%  | 71.0         |
|         |               |      |                | C.P.I. Pana Simona                                        | 9.09%  | 71.0         |
|         |               |      |                | C.P.I. Aron Daniela                                       | 9.09%  | 71.0         |
| 22      | 210019-C1-U22 | 1    | 4.08           | C.P.I. Muradasil Ferhan Emel                              | 9.09%  | 71.0         |
|         |               |      |                | Zaif Ariana                                               | 18.18% | 142.0        |
|         |               |      |                | C.P.I. - laborator tehnica dentara Rusu Gina-Liz          | 9.09%  | 263.4        |
|         |               |      |                | C.P.I. Damian Paula Maria                                 | 9.09%  | 263.4        |
|         |               |      |                | C.P.I. Cristea Elena-Cristina                             | 9.09%  | 263.4        |
|         |               |      |                | C.P.I. Frangeti Loredana                                  | 9.09%  | 263.4        |
|         |               |      |                | C.P.I. laborator tehnica dentara Popescu Adriana-Loredana | 9.09%  | 263.4        |
|         |               |      |                | C.P.I. laborator tehnica dentara Constantin Anisoara      | 9.09%  | 263.4        |
| 23      | 210019-C1-U23 | 1    | 4              | C.P.I. Pana Simona                                        | 9.09%  | 263.4        |
|         |               |      |                | C.P.I. Aron Daniela                                       | 9.09%  | 263.4        |
|         |               |      |                | C.P.I. Muradasil Ferhan Emel                              | 9.09%  | 263.4        |
|         |               |      |                | Zaif Ariana                                               | 18.18% | 526.7        |
|         |               |      |                | C.P.I. - laborator tehnica dentara Rusu Gina-Liz          | 9.09%  | 258.2        |
|         |               |      |                | C.P.I. Damian Paula Maria                                 | 9.09%  | 258.2        |
|         |               |      |                | C.P.I. Cristea Elena-Cristina                             | 9.09%  | 258.2        |
|         |               |      |                | C.P.I. Frangeti Loredana                                  | 9.09%  | 258.2        |

| Nr. Crt                                                   | Nr. Cad.      | Etaj    | Suprafata - mp | Proprietar                                                | Cota          | Valoare euro |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------|----------------|-----------------------------------------------------------|---------------|--------------|
|                                                           |               |         |                | C.P.I. laborator tehnica dentara Popescu Adriana-Loredana | 9.09%         | 258.2        |
|                                                           |               |         |                | C.P.I. laborator tehnica dentara Constantin Anisoara      | 9.09%         | 258.2        |
|                                                           |               |         |                | C.P.I. Pana Simona                                        | 9.09%         | 258.2        |
|                                                           |               |         |                | C.P.I. Aron Daniela                                       | 9.09%         | 258.2        |
|                                                           |               |         |                | C.P.I. Muradasil Ferhan Emel                              | 9.09%         | 258.2        |
|                                                           |               |         |                | Zaif Ariana                                               | 18.18%        | 516.4        |
|                                                           |               |         |                | 24                                                        | 210019-C1-U24 | 1            |
| C.P.I. Damian Paula Maria                                 | 9.09%         | 1,556.2 |                |                                                           |               |              |
| C.P.I. Cristea Elena-Cristina                             | 9.09%         | 1,556.2 |                |                                                           |               |              |
| C.P.I. Frangeti Loredana                                  | 9.09%         | 1,556.2 |                |                                                           |               |              |
| C.P.I. laborator tehnica dentara Popescu Adriana-Loredana | 9.09%         | 1,556.2 |                |                                                           |               |              |
| C.P.I. laborator tehnica dentara Constantin Anisoara      | 9.09%         | 1,556.2 |                |                                                           |               |              |
| C.P.I. Pana Simona                                        | 9.09%         | 1,556.2 |                |                                                           |               |              |
| C.P.I. Aron Daniela                                       | 9.09%         | 1,556.2 |                |                                                           |               |              |
| C.P.I. Muradasil Ferhan Emel                              | 9.09%         | 1,556.2 |                |                                                           |               |              |
| Zaif Ariana                                               | 18.18%        | 3,112.4 |                |                                                           |               |              |
| 25                                                        | 210019-C1-U25 | P       | 14.21          | CMI Medic Stomatolog Mamut Aysun                          | 100%          | 10,089       |
| 26                                                        | 210019-C1-U26 | 1       | 19.32          | C.P.I. Damian Paula Maria                                 | 33.33%        | 4,572.3      |
|                                                           |               |         |                | C.P.I. Cristea Elena-Cristina                             | 33.33%        | 4,572.3      |
|                                                           |               |         |                | C.P.I. Frangeti Loredana                                  | 33.33%        | 4,572.3      |
|                                                           |               |         | 382.26         | Total valoare euro                                        |               | 271,403      |

| Nr. Crt | Nr. Cad.                    | Etaj | Suprafata - mp | Proprietar          | Valoare euro |
|---------|-----------------------------|------|----------------|---------------------|--------------|
| 27      | 206560-C1 (fost 11822/S-C1) | S+P  | 1387           | Affidea Romania SRL | 727.218      |
|         |                             |      | 1387           | Total valoare euro  | 727.218      |

Unitatea deținută de **Affidea România SRL** reprezintă aproximativ **73%** din valoarea totală a despăgubirilor estimate. Spațiul aferent acestui proprietar este compus din două niveluri – subsol și parter, Conform informațiilor furnizate, subsolul deservește în principal funcțiuni tehnice sau de suport, aspect relevant deoarece, potrivit grilei notariale din 2026, suprafețele de acest tip beneficiază de un coeficient de corecție de 0,3.

| Nr. crt. | Criteriu corecție                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Coeficient corecție |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 4        | Subsoluri (corecții pentru niveluri situate sub cota ±0.00)<br>Subsolurile se evaluează în funcție de destinația lor reală:                                                                                                                                                                                               | 0.3                 |
|          | 4.1. Subsol tehnic<br>Spații preponderent tehnice sau de suport, precum:                                                                                                                                                                                                                                                  |                     |
|          | • camere tehnice (centrală, hidrofor, tablouri electrice, ventilație),                                                                                                                                                                                                                                                    |                     |
|          | • spații de depozitare generale, boxe, circulații și încăperi neamenajate,                                                                                                                                                                                                                                                |                     |
|          | • spații fără finisaje specifice utilizării zilnice.                                                                                                                                                                                                                                                                      |                     |
|          | 4.2. Subsol amenajat<br>Subsolurile care includ preponderent spații cu destinații recreative, comerciale sau locuibile (saună, sală fitness, home cinema, camere finisate, birouri, spații medicale cu dotări speciale precum RMN/CT, radiologie etc.) se evaluează conform destinației lor reale — nu se aplică corecții | 1                   |

#### Determinare valoare spatiu Affidea

|        | S. utila | A.desf | Euro/mp | Corectie | Valoare euro   |
|--------|----------|--------|---------|----------|----------------|
| Subsol | 265.5    | 336    | 710     | 0.3      | 56,552         |
| Parter | 944.6    | 1051   | 710     |          | 670,666        |
|        | 1210.1   | 1387   |         |          | <b>727,218</b> |

## **5 CONFIDENTIALITATE**

Prezentul raport este realizat pentru uzul exclusiv al destinatarilor si nu ne asumam nici o responsabilitate fata de terti pentru continutul raportului sau a unor parti din el. Utilizarea acestui raport pentru un alt scop decat cel in vederea caruia a fost realizat ar putea fi neadecvata si de aceea o asemenea utilizare nu e permisa fara consultarea prealabila a autorului.

Oana Rucareanu

**ANEVAR, MRICS**  
**Expert Tehnic Judiciar**

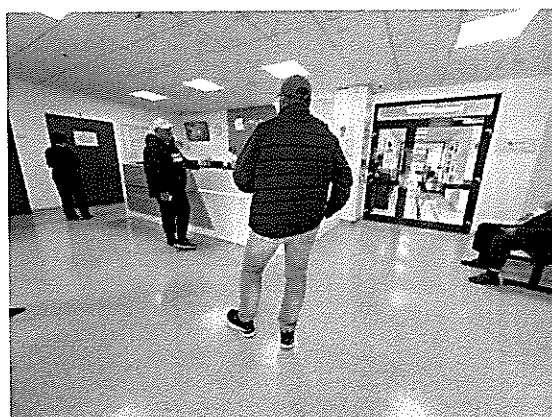
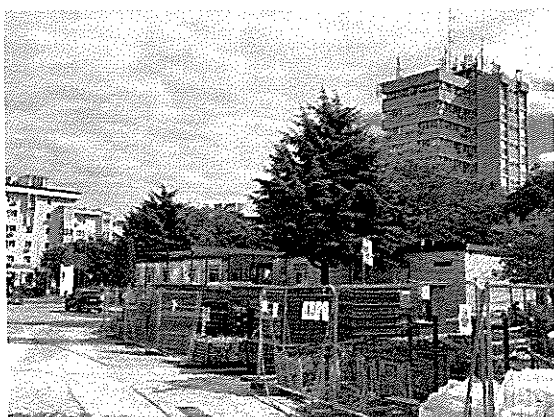
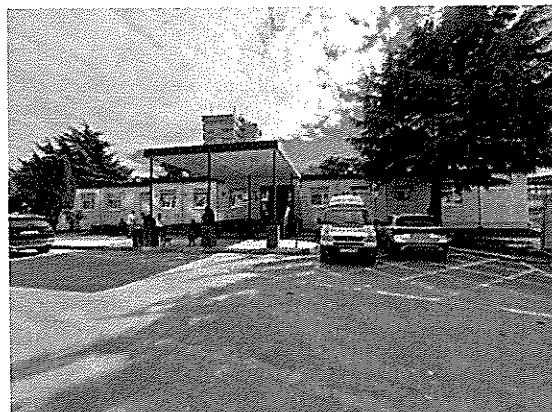
**Oana**  
**Rucareanu**

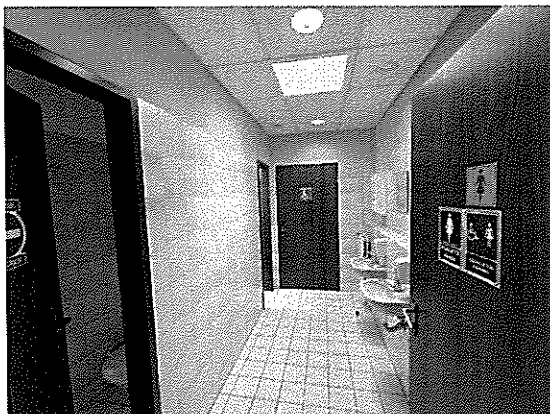
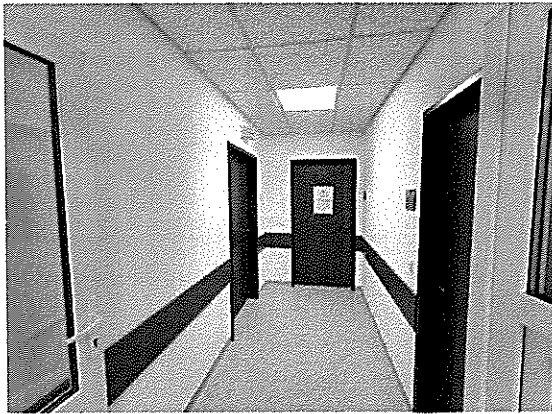
Digitally signed by  
Oana Rucareanu  
Date: 2026.04.01  
16:18:04 +03'00'

# Anexe

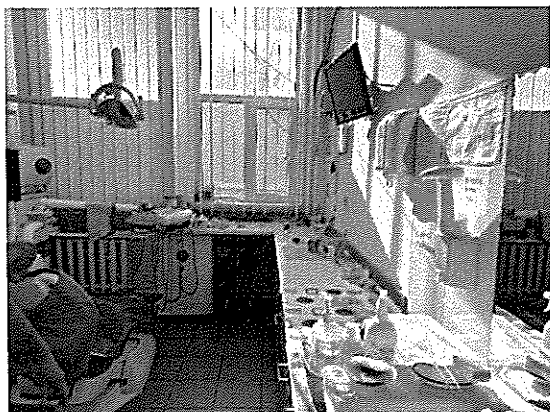
## 1 FOTOGRAFII

### UNITATEA 26 - AFFIDEA





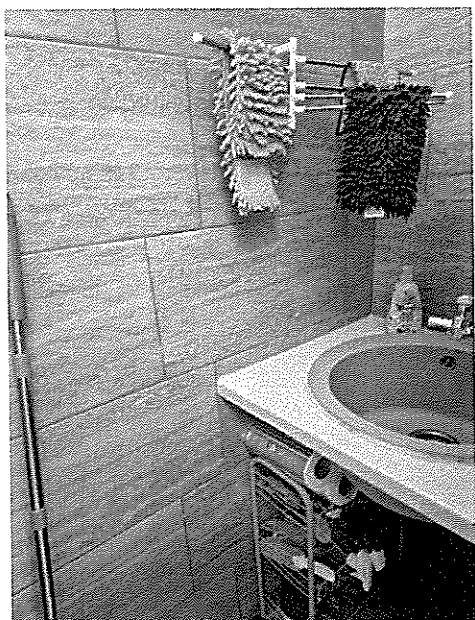
**U8**

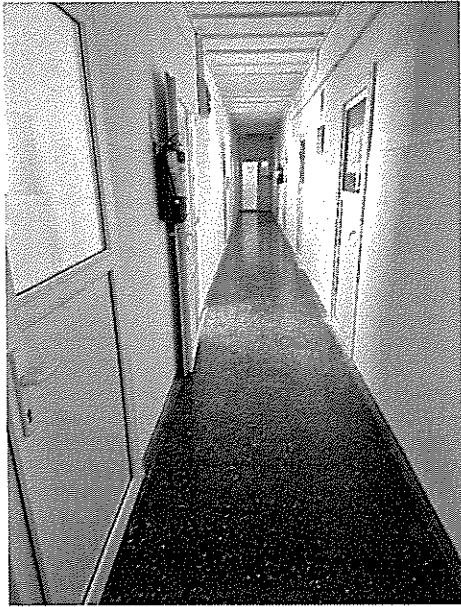


**U10**



**ETAJ 1**





## 2 PROCES VERBAL

### PROCES – VERBAL

Incheiat astazi, 20.10.2025, la sediul AFFIDEA situat in Constanta, bd. Tomis nr. 141A

**CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA**, cu sediul in Constanta, bd. Tomis nr. 51, reprezentat prin presedinte Florin Mitroi, in temeiul disp. art. 16 din Legea 255/2010, prin adresa nr. 3555/03.10.2025 adresata catre Affidea Constanta, am efectuat prealabila instiintare, prin care li s-a solicitat acordarea accesului in incinta spatiilor in care isi deruleaza activitatea, reprezentantilor ICON DEVELOPMENT & MAINTENANCE SRL, in vederea efectuarii evaluarii necesare documentatiilor de implementare a proiectului *"Infiintarea unui Centru de diagnostic si tratament al afectiunilor oncologice, neurologice si cardiologice"*.

Prin adresa nr. P04/000140/13.10.2025, Icon Development & Maintenance ne-a informat ca au fost demarcate serviciile de elaborare ridicare topografica Stereo 70 si elaborare studiu geotehnic, insa nu s-au putut vizita spatiile de la etajul 1 al Policlinicii si spatiul Affidea, in data de 10.10.2025, intrucat nu li s-a permis accesul si se solicita sprijin in acest sens.

Prin adresa nr. 2523333/15.10.2025 am solicitat Inspectoratului Judetean de Jandarmi ca in data de 20.10.2025 ora 11, sa ne dea concursul in vederea ducerii la indeplinire a prevederilor art. 16 din Legea 255/2010, respectiv obtinerea accesului reprezentantilor ICON DEVELOPMENT & MAINTENANCE SRL, in imobilul "Affidea" situat in Constanta, bd. Tomis nr. 141A, in vederea efectuarii evaluarii necesare documentatiilor de implementare a proiectului *"Infiintarea unui Centru de diagnostic si tratament al afectiunilor oncologice, neurologice si cardiologice"*.

Prin adresa inregistrata la Consiliul Judetean sub nr. 37102/15.10.2025, Affidea Romania SRL ne informeaza ca, avand in vedere adresa nr. 35555/03.10.2025, solicita transmiterea in vederea consultarii a anumitor documente, respectiv Hotararea Consiliului Judetean Constanta prin care s-a aprobat intentia de implementare a obiectivului de investitii sau orice alt act adoptat la nivelul Consiliului Judetean Constanta in legatura cu obiectivul de investitii si Hotararea Consiliului Judetean sau orice alt act adoptat la nivelul Consiliului Judetean Constanta

Potrivit dispozitiilor art. 4 si 5 din Legea 255/2010 raportul de evaluare se intocmeste anterior aprobarii prin H CJ a indicatorilor tehnico economici astfel ca un asemenea act administrativ nu poate fi prezentat la acest moment

**PARTICIPANTI:**

**CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA** reprezentat prin avocat Adrian Gheorghita

**AFFIDEA ROMANIA SRL** reprezentata prin HANALOR CENTRU  
CONSTANTIN KERNAN GABRIEL

**ICON DEVELOPMENT & MAINTENANCE SRL** reprezentata de dna Mirela Dragan

**FORTE DE ORDINE PUBLICA** PLI. MARIU CIPRIU CATALIN

**ACTIVITATI EFECTUATE / CONSTATARI:**

SA SE VERIFICE DISPOZITIILE LEGALE, SA SE VERIFICE ACUMUL  
REPREZENTANTII ICON DEVELOPMENT & MAINTENANCE SRL SA  
MADE PEI PATUL SA SE EFECTUEZE FOTOGRAFII

**SEMNATURI:**

**CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA** 

**AFFIDEA ROMANIA SRL**

**ICON DEVELOPMENT & MAINTENANCE**

**FORTE DE ORDINE PUBLICA**

**PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI JUDEȚEAN NR. 143 /2026<sup>1</sup>**

| Nr. crt. | Operațiuni efectuate                                                                                                                                                 | Data ZZ/LL/AN     | Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------|
| 0        | 1                                                                                                                                                                    | 2                 | 3                                                       |
| 1        | Adoptarea hotărârii s-a făcut cu majoritate <sup>2</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>• simpla</li> <li>• absolută</li> <li>• <b>calificată</b></li> </ul> | <b>15.06.2026</b> |                                                         |
| 2        | Comunicarea către prefectul județului                                                                                                                                | <b>16.06.2026</b> |                                                         |
| 3        | Aducerea la cunoștința publică prin publicarea în Monitorul Oficial Local                                                                                            | <b>17.06.2026</b> |                                                         |
| 4        | Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual                                                                                                             | ...../...../..... |                                                         |
| 5        | Hotărârea devine obligatorie sau produce efecte juridice, după caz                                                                                                   | ...../...../..... |                                                         |

Extrase din Ordonanța de Urgență nr.57 din 2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

- 1) art. 182 alin. (1) În exercitarea atribuțiilor ce îi revin, consiliul județean adoptă hotărâri cu majoritate calificată, absolută sau simplă, după caz.
- 2) art 197 alin.(1) Secretarul general al județului comunică hotărârile Consiliului Județean prefectului în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării.
- 3) art 197 alin.(4) Hotărârile Consiliului Județean se aduc la cunoștința publică și se comunică, în condițiile legii, prin grija secretarului general al județului.
- 4) art. 199 alin.(1) Comunicarea hotărârilor cu caracter individual către persoanele cărora li se adresează se face în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect
- 5) art. 199 (2) Hotărârile cu caracter individual produc efecte juridice de la data comunicării către persoanele cărora li se adresează.  
art. 198 alin.(1) Hotărârile cu caracter normativ devin obligatorii de la data aducerii lor la cunoștință publică.

1 Se completează cu numărul și anul hotărârii consiliului județean

2 Se bifează tipul de majoritate cu care s-a adoptat hotărârea consiliului județean