

ROMÂNIA



Județul GIURGIU  
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU

HOTĂRÂRE

privind aprobarea apartamentării construcțiilor ANL, blocurile 1, 2 și 3 din ansamblul 44 apartamente, situate în intravilanul Municipiului Giurgiu

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI GIURGIU  
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului municipiului Giurgiu, înregistrată cu nr.42.898/29.10.2015;
- raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu - Compartimentul Cadastru și Evidență Străzi, înregistrat la nr.42.899/29.10.2015;
- raportul comisiei pentru administrație publică locală, juridic și de disciplină;
- raportul comisiei de buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat;
- prevederile Legii nr.7/1996, republicată, a Cadastrului și Publicității Imobiliare.

În temeiul art.36, alin.(2), lit.,c”, alin.(5), lit.,b” și art.45, alin.(3) din Legea nr.215/2001, republicată, privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

**Art.1.** Se aprobă apartamentarea construcțiilor ANL, blocurile 1, 2 și 3 din ansamblul 44 apartamente, situate în intravilanul Municipiului Giurgiu, situate în Giurgiu, zona hotel Steaua Dunării, conform anexelor 1, 2, 3 și 4 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Prezenta hotărâre se va comunica Instituției Prefectului - Județul Giurgiu în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate, Primarului Municipiului Giurgiu, Direcției Patrimoniu - Compartimentul Cadastru și Evidență Străzi, Direcției Economice, Serviciului Autorizații și Documentații de Urbanism și Serviciului Juridic și Administrație Locală din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului municipiului Giurgiu, pentru ducerea la îndeplinire.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Gâdea Gheorghe



CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR,

Roșu Petre

Giurgiu, 04 noiembrie 2015

Nr. 415

Adoptată cu un număr de 20 voturi pentru, — voturi împotriva și — abțineri,  
din totalul de 20 consilieri prezenți

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI GIURGIU  
NR. 42898/ 29.10.2015

## **EXPUNERE DE MOTIVE**

În vederea efectuării unor operațiuni cadastrale pentru apartamentarea construcțiilor ANL blocurile 1, 2, 3 și 4 din ansamblul 44 apartamente situate în Giurgiu zona Steaua Dunării, propun inițierea unui Proiect de Hotărâre cu următoarea titulatură:

**PROIECT DE HOTĂRÂRE PRIVIND APROBAREA  
APARTAMENTARII CONSTRUCȚIILOR ANL BLOCURI 1, 2, 3 și 4  
DIN ANSAMBLUL 44 APARTAMENTE  
SITUATE ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIUL GIURGIU**

Direcția PATRIMONIU prin COMPARTIMENT CADASTRU SI EVIDENTA STRAZI va întocmi referatul de specialitate pe care îl va susține în fața comisiilor: pentru administrație publică locală, juridică și de disciplină și buget finanțe, administrarea domeniului public și privat.

**PRIMAR,  
BARBU NICOLAE**

**VIZAT**  
**VICEPRIMAR,**  
**Vladu Alexandru**



## **RAPORT DE SPECIALITATE**

### **I. TEMEIUL DE FAPT:**

Prin expunerea de motive nr. 42898/ 29.10.2015, Primarul municipiului Giurgiu, a inițiat Proiectul de hotărâre cu privire la apartamentarea construcțiilor ANL bloc 1, 2, 3 și 4 din ansamblul 44 apartamente, situate în Giurgiu zona Steaua Dunării, în vederea dezbaterii și aprobării sale în ședința Consiliului local al municipiului Giurgiu.

### **II. TEMEIUL DE DREPT:**

Conform art.44 din Legea 215/2001 modificată privind administrația publică locală, Direcția Patrimoniu, Compartimentul Patrimoniu, Evidența Proprietății și Cadastru, în calitate de compartiment de resort a analizat și elaborat prezentul raport în termenul prevăzut de lege.

### **III. ARGUMENTE DE OPORTUNITATE:**

Proiectul de hotărâre are ca obiect principal de reglementare, apartamentarea construcțiilor ANL bloc 1, 2, 3 și 4 din ansamblul 44 apartamente, situate în Giurgiu zona Steaua Dunării în unități individuale și înscrierea acestora în cărți funciare în vederea vânzării, conform anexelor 1, 2, 3 și 4 din hotărâre:



Anexa 14  
 HEM 415/04.11.2015

**BLOC 1 ANL -ANEXA**

Situatia privind suprafetele construite efectiv, inclusiv cotele indivize, aferente fiecarei locuinte de tip ANL din blocul 1 ANL

Nivel	Numar ap.	Numar camere/apart.	Suap (mp)	ST balcon, logie (mp)	Suprafata construita (mp)	Ki	Cota construita (mp)	Cota constr (%)	Cota teren (mp)	Cota teren (%)	S construita desfasurata	Valoare de inlocuire Euro/mp *	Valoare amortizare totala	Valoare de vanzare
			4	5	6	7 (4/Stuap)	8 (7xStpc)	9	10 (7xST)	11	12 (6+5+8)	13	14	15
S	Subsol		146.04	0.00	175.840	0.2079	85.2451	20.79	68.078	20.79	261.09			
P	1	3	74.04	0.00	88.440	0.1054	43.2179	10.54	34.514	10.54	131.66			
P	2	1	37.83	0.00	46.459	0.0539	22.0818	5.39	17.635	5.39	68.54			
1	3	1	37.83	8.85	46.459	0.0539	22.0818	5.39	17.635	5.39	77.39			
1	4	2	54.17	10.05	61.880	0.0771	31.6196	7.71	25.252	7.71	103.55			
1	5	2	56.17	8.85	67.441	0.0800	32.7870	8.00	26.184	8.00	109.08			
2	6	1	37.83	8.85	46.459	0.0539	22.0818	5.39	17.635	5.39	77.39			
2	7	2	54.17	5.26	61.880	0.0771	31.6196	7.71	25.252	7.71	98.76			
2	8	2	56.17	8.85	67.441	0.0800	32.7870	8.00	26.184	8.00	109.08			
2	9	1	37.83	8.85	46.459	0.0539	22.0818	5.39	17.635	5.39	77.39			
3	10	2	54.17	5.26	61.880	0.0771	31.6196	7.71	25.252	7.71	98.76			
3	11	2	56.17	8.85	67.441	0.0800	32.7870	8.00	26.184	8.00	109.08			
<b>TOTAL</b>			<b>702.42</b>	<b>73.67</b>	<b>838.079</b>		<b>410.01</b>	<b>100.00</b>	<b>327.440</b>	<b>100.00</b>				
<b>DATE</b>														
<b>Stuap</b>			<b>702.42 mp</b>											
<b>STc</b>			<b>1112.43 mp</b>											
<b>STpc</b>			<b>410.01 mp</b>											
<b>ST</b>			<b>327.44 mp</b>											

Conform Legea locuintei Nr 114/1996, cu modificarile si completarile ulterioare







## Calcul Coeficient Cota Parte Indiviza-BLOC 1 ANL

1. Suprafata totala a incintei

ST = 327.44 mp.

2. Suprafata construita la parter

SK1 = 216.62 mp.

3. Suprafata construita la subsol

SK2 = 216.62 mp.

4. Suprafata construita la etajul I

SK3 = 229.59 mp.

5. Suprafata construita la etajele II si III

SK4 = 224.80 mp

SK5 = 224.80 mp

6. Suprafata trotuarului de garda

STRG = 110.82 mp.

7. Suprafata ocupata fizic

Sfl1 = 146.04 mp.-subsol\*1= 146.04 mp

Sfl2 = 37.83 mp.-apartament 1 camere\*4=151.32 mp

Sfl3 = 74.04 mp.-apartament 3 camere\*1=74.04 mp

Sfl4 = 56.17 mp.-apartament 2 camere\*3=168.51 mp

Sfl5 = 54.17 mp.-apartament 2 camere\*3=162.51 mp

---

Total=702.42 mp (STuap)

7. Suprafata Cota Parte Indiviza pentru proprietati comune

SCpi = Sfl / STuap x STpc

STpc= (SK1 + SK2 + SK3 +SK4+SK5) - STuap =1112.43mp- 702.42mp=

410.01 mp





- a  $Cpc1 = 146.04 \text{ mp} / 702.42 \text{ mp} \times 410.01 \text{ mp} = 85.245 \text{ mp}$ .
- b  $Cpc2 = 37.83 \text{ mp} / 702.42 \text{ mp} \times 410.01 \text{ mp} = 22.082 \text{ mp}$ .
- c  $Cpc3 = 74.04 \text{ mp} / 702.42 \text{ mp} \times 410.01 \text{ mp} = 43.218 \text{ mp}$ .
- d  $Cpc4 = 56.17 \text{ mp} / 702.42 \text{ mp} \times 410.01 \text{ mp} = 32.787 \text{ mp}$ .
- e  $Cpc5 = 54.17 \text{ mp} / 702.42 \text{ mp} \times 410.01 \text{ mp} = 31.620 \text{ mp}$ .

8. Suprafata Cota Parte Indiviza pentru terenul de sub constructie

$$SCpt = Sfl / Stuap \times ST$$

$$ST = SK1 + Strg = 216.62 \text{ mp} + 110.82 \text{ mp} = 327.44 \text{ mp}$$

- a  $Cpt1 = 146.04 \text{ mp} / 702.42 \text{ mp} \times 327.44 \text{ mp} = 68.078 \text{ mp}$ .
- b  $Cpt2 = 37.83 \text{ mp} / 702.42 \text{ mp} \times 327.44 \text{ mp} = 17.635 \text{ mp}$ .
- c  $Cpt3 = 74.04 \text{ mp} / 702.42 \text{ mp} \times 327.44 \text{ mp} = 34.514 \text{ mp}$ .
- d  $Cpt4 = 56.17 \text{ mp} / 702.42 \text{ mp} \times 327.44 \text{ mp} = 26.184 \text{ mp}$ .
- e  $Cpt5 = 54.17 \text{ mp} / 702.42 \text{ mp} \times 327.44 \text{ mp} = 25.252 \text{ mp}$ .



**BLOC 1 ANL**  
(date despre teren si bloc)

UAT	Giurgiu
Adresa	Ansamblul 44 apartamente, Zona Steaua Dunarii, Municipiul Giurgiu
Scs (suprafata construita la sol a blocului 1 ANL)	216.62 mp (delimitata de punctele: 9-10-18-19-13-14-15-16)
ST (suprafata totala de teren aferent blocului 1 ANL)	372.44 mp (delimitata de punctele: 1-2-3-4-5-6-7-8)
Regim de inaltime	S+P+3E
Apartamente	11

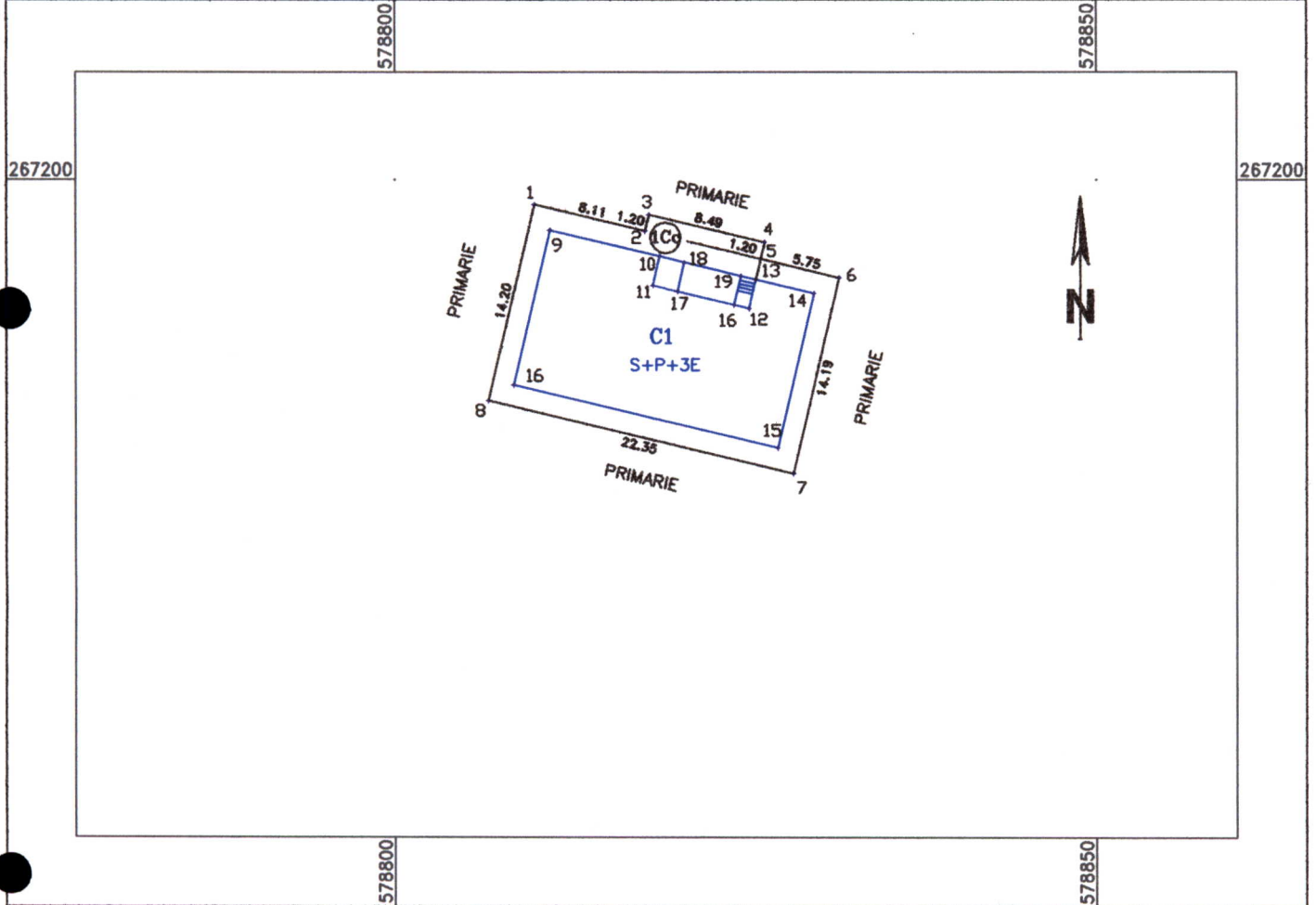




# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	327	Mun Giurgiu, Ansamblul 44 apartamente, Zona Steaua Dunarii, Bloc 1ANL
Carte Funciara Nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	GIURGIU	



## A. Date referitoare la teren

Nr. Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	327	
Total		327	

## B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CL	217	Bloc locuinte tip ANL- S+P+3E-11 UI
Total		217	

**Suprafata totala masurata a imobilului=327 mp**

**Executant P.F.A. CUCU DORIN**

Semnatura si stampila

Data Octombrie 2015



Anexa nr 1.35

# MEMORIU TEHNIC

## -Tema lucrării

Intocmirea documentatiei necesare pentru calculul suprafetelor construite efectiv, inclusiv cotele indivize, aferente fiecarei locuinte de tip ANL din Blocul 1 ANL

## -Beneficiarul lucrării

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

## -Executantul lucrării

PFA CUCU DORIN –AUTORIZATIE SERIA RO\_B\_F NR 0212

## -Scopul lucrării

Identificarea terenul aferent blocului 1 ANL si a spatiilor de folosinta comuna , in vederea calcularii cotelor indivize (in procente si metri patrati) Calculul suprafetelor construite desfasurat pentru fiecare apartament din blocul 1ANL

## -Amplasamentul bunului imobil

Municipiul Giurgiu, Judet Giurgiu, ansamblul 44 apartamente, Zona Steaua Dunarii, Bloc 1ANL

## -Operatiuni topo cadastrale efectuate

Dupa studierea actelor, puse la dispozitie de catre beneficiar am efectuat masuratori topografice la imobilul din prezenta cauza. Pentru executarea lucrării, in vederea intocmirii planului de amplasament si delimitare al imobilului s-a executat o drumuire tahimetrica formata din 6 statii, materializate prin tarusi metalici. S-au folosit pentru masuratori statie totala LEICA TCR 407, si GPS GS20.

Coordonatele punctelor in detaliu ce descriu detaliile planimetrice din interiorul, respectiv exteriorul corpului de proprietate au fost detrminate prin metoda punctelor radiate in sistem de proiectie STEREO 70

In urma calculelor efectuate s-au obtinut rezultate cuprinse in tolerantele admise

Dupa efectuarea verificarilor de teren si de birou s-a constatat ca lucrarea se incadreaza in prevederile normative in vigoare, astfel incat lucrarea poate fi inaintata beneficiarului.





## DETALII TEHNICE/EXPRESII UTILIZATE

### - Cadrul legal

Scopul prezentei proceduri îl constituie modul de calcul a cotei – părți de proprietate a părților de folosință comună precum și a terenului, aferente apartamentelor sau spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință dintr-un bloc, care sunt constituite în condominiu.

### - Definitii

a) **Suprafața utilă a apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu (Suap)**, reprezintă suma tuturor suprafețelor utile ale încăperilor, cuprinzând: camera de zi, dormitoare, băi, WC, duș, bucătărie, spații de depozitare și de circulație din interiorul locuinței. Nu se cuprind: suprafața logiilor și a balcoanelor, pragurile, golurile de uși, ale trecerilor cu deschideri până la 1,00 m, nișele de radiatoare, precum și suprafețele ocupate de sobe și cazane de baie (câte 0,50 m<sup>2</sup> pentru fiecare sobă și cazan de baie), în cazul în care încălzirea se face cu sobe. În cazul locuințelor duplex nu se cuprinde rampa de acces, conform *Anexei nr.1 din Legea locuinței nr.114/1996, cu modificările și completările ulterioare.*

b) **Suprafața totală construită (STc)**, reprezintă suma suprafețelor utile ale tuturor apartamentelor și a spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu, a logiilor, balcoanelor, împreună cu suprafețele părților comune ale clădirilor (spălătorii, uscătorii, casa scării, inclusiv anexele pentru colectarea, depozitarea și evacuarea deșeurilor menajere, casa liftului etc.), la care se adaugă suprafața aferentă pereților interiori și exteriori ai locuinței; în cazul încălzirii cu combustibil solid, se adaugă suprafața aferentă sobelor și cazanelor de baie. *Nu sunt cuprinse suprafețele aferente boxelor de la subsol și ale garajelor care pot fi prevăzute distinct.*

### - Termeni utilizați

a) **Coeficientul Ki** - coeficient cotă-parte proprietate părți comune respectiv teren aferent, specific pentru fiecare apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu; rezultată din raportul dintre suprafața utilă a apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu și totalul suprafeței utile ale tuturor apartamentelor și spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu

b) **Suap** - reprezintă suprafața utilă a apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu

c) **STuap** - reprezintă totalul suprafeței utile a tuturor apartamentelor și a spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu ( suma tuturor acestor suprafețe)

d) **Cpc** - reprezintă cota-parte proprietate din părțile comune ale blocului, aferentă fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu





- e) **STc** - reprezintă suprafața totală construită a blocului ( suprafața construită desfășurată )
- f) **STpc** reprezintă suprafața totală proprietate comună a blocului din condominiu
- g) **Cpt** - reprezintă cota-parte de teren aferentă fiecărui apartament sau a spațiului cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu
- h) **Scs** - reprezintă suprafața **construită la sol** a blocului
- i) **St** - reprezintă suprafața de protecție (trotuarul sau bordura) construită la sol a blocului, realizată în jurul acestora, având lățimea stabilită de proiectant conform soluțiilor tehnice rezultate din proiectul de execuție, în funcție de zona de amplasare, stabilitatea terenurilor la fundare, caracteristicilor geotehnice ale terenurilor, etc. j) **ST** - reprezintă suprafața totală de teren aferentă blocului

#### - Procedura de calcul

**Calculul coeficientului Ki** ( se calculează cu precizie de patru zecimale): acest coeficient rezultă ca un raport dintre suprafața utilă a apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu (**Suap**) și totalul suprafeței utile ale tuturor apartamentelor și a spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu (**STuap**). **Coeficientului Ki** se utilizează la *calculul cotei-părți proprietate din părțile comune (Cpc)*, respectiv la *calculul cotei-părți proprietate teren (Cpt)* aferente fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu, iar formula de calcul este următoarea:

$$K_i = \text{Suap} : \text{STuap}$$

**Suprafața totală proprietate comună (STpc)** din condominiu rezultă ca diferența dintre *suprafața totală construită (STc)* și *totalul suprafeței utile ale tuturor apartamentelor și a spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință (STuap)*, iar formula de calcul este următoarea:

$$\text{STpc} = \text{STc} - \text{STuap}$$

**Cota-parte de proprietate din părțile comune (Cpc)** pentru fiecare apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință din bloc, tronson sau scară, rezultă ca produsul dintre *coeficientului Ki* (specific fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință) și *suprafața totală proprietate comună din condominiu (STpc)*, iar formula de calcul este următoarea:

$$\text{Cpc} = K_i \cdot \text{STpc}$$

**Suprafața totală a terenului (ST)** reprezintă suma suprafeței de teren ocupată la sol de către clădire/bloc, tronson sau scară și a suprafeței de protecție (trotuarul/bordura) a blocului, tronsonului sau scării, stabilită conform soluțiilor tehnice rezultate din proiectul de execuție al blocului, iar formula de calcul este următoarea:

$$\text{ST} = \text{Scs} + \text{St}$$

**Cota-parte proprietate teren (Cpt)** aferentă fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință din bloc, este rezultatul produsului dintre





coeficientul **Ki**, specific fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință și **suprafața totală (ST) a terenului din condominiu**, iar formula de calcul este următoarea:

$$Cpt = Ki \times ST$$

**La suprafața construită desfășurată, aferentă fiecărui apartament** (formată din suprafața utilă+suprafața peretilor interiori+suprafața peretilor exteriori+ suprafața partilor comune din bloc) va fi adăugată suprafața logiilor și a balcoanelor.

**UAT: Giurgiu**

**Adresa: Municipiul Giurgiu, Judet Giurgiu, Ansamblul 44 apartamente, Zona Steaua Dunării, Bloc 1ANL**

**Imobil:** - S+P + 3E  
**Număr de apartamente:** -11  
**Suprafața utilă:**

- apartament cu 1 camera	= 37.83 mp
- apartament cu 3 camere	= 74.04 mp
- apartament cu 2 camere	= 56.17mp
- apartament cu 2 camere	= 54.17 mp

**Suprafața teren aferent:** - suprafața construită la sol la care se adaugă o zonă de protecție a imobilului (trotuarul de garda)  
**216.62 mp+110.82 mp = 372.44 mp**

### 1.Procedură de calcul pentru coeficientul Ki

$$Ki = Suap : STuap$$

**STuap = ( 4 ap./ 1camera x 37.83 mp) + ( 1 ap./ 3camere x 74.04 mp) + ( 3 ap./ 2camere x 56.17 mp) + ( 3 ap./ 2camere x 54.17 mp) + ( 3 ap./ 1camera x 37.18 mp) + subsol 146.04 mp = 702.42 mp.**

de unde:

- **Ki**, pentru un apartament cu 1 camere: 37.83 mp : 702.42mp = **0.0539**
- **Ki**, pentru un apartament cu 3 camere: 74.04 mp : 702.42mp = **0.1054**
- **Ki**, pentru un apartament cu 2 camere: 56.17 mp : 702.42mp = **0.0800**
- **Ki**, pentru un apartament cu 2 camere: 54.17 mp : 702.42mp = **0.0771**
- **Ki**, pentru subsol 146.04 mp : 702.42mp = **0.2079**



## 2. Calculul cotei-părți proprietate din părțile comune (Cpc)

$Cpc = Ki \times STpc$ , unde:

$$STpc = STc - Stuap$$

**STc** (suprafața totală construită) = 216.62 mp/parter+216.62 mp/subsol+229.59 mp/et1+ 224.80 mp/et2+ 224.80 mp/et3 = **1112.43 mp.**

**STuap = 702.42 mp.**

rezultă:

**STpc** (suprafața totală proprietate comună din condominiu)  
= 1112.43 mp - 702.42 mp = **410.01 mp.**

de unde:

- **Cpc**, pentru un apartament cu 1 camera: **0,0539** x 410.01 mp = **22.0818 mp**
- **Cpc**, pentru un apartament cu 3 camere: **0,1054** x 410.01 mp = **43.2179 mp**
- **Cpc**, pentru un apartament cu 2 camere: **0,0800** x 410.01 mp = **32.7870 mp**
- **Cpc**, pentru un apartament cu 2 camere: **0,0771** x 410.01 mp = **31.6196 mp**
- **Cpc**, pentru subsol **0,2079** x 410.01 mp = **85.2451 mp**

## 3. Calculul cotei-părți proprietate teren (Cpt):

$Cpt = Ki \times ST$ , unde  $ST = Scs + St$

**Sconstruită la sol = 216.62 mp.**

**Strotuar: = 110.82 mp.**

**ST = 216.62 mp + 110.82 mp = 327.44 mp.**

de unde :

- **Cpt**, pentru un apartament cu 1 camera: **0,0539** x 327.44 mp = **17.635 mp**
- **Cpt**, pentru un apartament cu 3 camere: **0,1054** x 327.44 mp = **34.514 mp**
- **Cpt**, pentru un apartament cu 2 camere: **0,0800** x 327.44 mp = **26.184 mp**
- **Cpt**, pentru un apartament cu 2 camere: **0,0771** x 327.44 mp = **25.252 mp**
- **Cpt**, pentru subsol **0,2079** x 327.44 mp = **68.078 mp**



## CONCLUZII

1. A fost identificat terenul aferent blocului 1ANL si a spatiilor de folosinta comuna , in vederea calcularii cotelor indivize (in procente si metri patrati) si au fost calculate suprafetele construite desfasurat pentru fiecare apartament din blocul 1 ANL

2. Ca urmare a masuratorilor efectuate si a prelucrarii acestora va prezentam urmatoarele:

-terenul aferent blocului 1ANL ,(reprezentat in schita-**Anexa nr 1.35**) identificat, din punct de vedere topo-cadastral in intravilanul Municipiului Giurgiu, Ansamblul 44 apartamente, Zona Steaua Dunarii, Judet Giurgiu

-foaie colectiva (**Anexa nr 1.38**)

-datele detaliate despre teren si bloc (**Anexa nr 2**)

-situatia privind suprafetele construite efectiv, inclusiv cotele indivize, aferente fiecărei locuinte de tip ANL, din blocul 1 ANL (**Anexa nr 3**)



PRESEDINTE,

SECRETAR



Anexa 2  
 LA HELM 415/04. 11. 2015

**BLOC 2 ANL - ANEXA**

Situatia privind suprafetele construite efectiv, inclusiv cotele indivize, aferente fiecarei locuinte de tip ANL din blocul 2 ANL

Nivel	Numar ap.	Numar camere/apart.	Suap (mp)	ST balcon, logie (mp)	Suprafata construita (mp)	Ki	Cota construita (mp)	Cota constr (%)	Cota teren (mp)	Cota teren (%)	S construita desfasurata	Valoare de inlocuire Euro/mp *	Valoare amortizare totala	Valoare de vanzare
						7 (4/Stuap)	8 (7x Stpc)	9	10 (7xST)	11	12 (6+5+8)	13	14	15
1	2	3	4	5	6									
S	Subsol		146.04	0.00	175.840	0.2079	86.2410	20.79	68.078	20.79	<b>262.08</b>			
P	1	3	74.04	0.00	88.440	0.1054	43.7228	10.54	34.514	10.54	<b>132.16</b>			
P	2	1	37.83	0.00	46.459	0.0539	22.3397	5.39	17.635	5.39	<b>68.80</b>			
1	3	1	37.83	8.85	46.459	0.0539	22.3397	5.39	17.635	5.39	<b>77.65</b>			
1	4	2	54.17	10.05	61.880	0.0771	31.9890	7.71	25.252	7.71	<b>103.92</b>			
1	5	2	56.17	8.85	67.441	0.0800	33.1701	8.00	26.184	8.00	<b>109.46</b>			
2	6	1	37.83	8.85	46.459	0.0539	22.3397	5.39	17.635	5.39	<b>77.65</b>			
2	7	2	54.17	10.05	61.880	0.0771	31.9890	7.71	25.252	7.71	<b>103.92</b>			
2	8	2	56.17	8.85	67.441	0.0800	33.1701	8.00	26.184	8.00	<b>109.46</b>			
2	9	1	37.83	8.85	46.459	0.0539	22.3397	5.39	17.635	5.39	<b>77.65</b>			
3	10	2	54.17	5.26	61.880	0.0771	31.9890	7.71	25.252	7.71	<b>99.13</b>			
3	11	2	56.17	8.85	67.441	0.0800	33.1701	8.00	26.184	8.00	<b>109.46</b>			
<b>TOTAL</b>			<b>702.42</b>	<b>78.46</b>	<b>838.079</b>		<b>414.80</b>	<b>100.00</b>	<b>327.440</b>	<b>100.00</b>				
<b>DATE</b>														
<b>Stuap</b>		<b>702.42 mp</b>												
<b>STc</b>		<b>1117.22 mp</b>												
<b>STpc</b>		<b>414.80 mp</b>												
<b>ST</b>		<b>327.44 mp</b>												

Conform Legea locuintei Nr 114/1996, cu modificarile si completarile ulterioare







## Calcul Coeficient Cota Parte Indiviza-BLOC 2 ANL

1. Suprafata totala a incintei

ST = 327.44 mp.

2. Suprafata construita la parter

SK1 = 216.62 mp.

3. Suprafata construita la subsol

SK2 = 216.62 mp.

4. Suprafata construita la etajele I si II

SK3 = 229.59 mp.

SK4 = 229.58 mp.

5. Suprafata construita la etajul III

SK5 = 224.80 mp

6. Suprafata trotuarului de garda

STRG = 110.82 mp.

7. Suprafata ocupata fizic

Sfl1 = 146.04 mp.-subsol\*1= 146.04 mp

Sfl2 = 37.83 mp.-apartament 1 camere\*4=151.32 mp

Sfl3 = 74.04 mp.-apartament 3 camere\*1=74.04 mp

Sfl4 = 56.17 mp.-apartament 2 camere\*3=168.51 mp

Sfl5 = 54.17 mp.-apartament 2 camere\*3=162.51 mp

---

Total=702.42 mp (STuap)

7. Suprafata Cota Parte Indiviza pentru proprietati comune

SCpi = Sfl / STuap x STpc

STpc= (SK1 + SK2 + SK3 +SK4+SK5) - STuap =1117.22mp- 702.42mp=  
414.80 mp





- a  $C_{pc1} = 146.04 \text{ mp} / 702.42 \text{ mp} \times 414.80 \text{ mp} = 86.241 \text{ mp}.$
- b  $C_{pc2} = 37.83 \text{ mp} / 702.42 \text{ mp} \times 414.80 \text{ mp} = 22.340 \text{ mp}.$
- c  $C_{pc3} = 74.04 \text{ mp} / 702.42 \text{ mp} \times 414.80 \text{ mp} = 43.723 \text{ mp}.$
- d  $C_{pc4} = 56.17 \text{ mp} / 702.42 \text{ mp} \times 414.80 \text{ mp} = 33.170 \text{ mp}.$
- e  $C_{pc5} = 54.17 \text{ mp} / 702.42 \text{ mp} \times 414.80 \text{ mp} = 31.989 \text{ mp}.$

**8. Suprafata Cota Parte Indiviza pentru terenul de sub constructie**

$$SC_{pt} = S_{fl} / S_{tuap} \times ST$$

$$ST = SK1 + Strg = 216.62 \text{ mp} + 110.82 \text{ mp} = 327.44 \text{ mp}$$

- a  $C_{pt1} = 146.04 \text{ mp} / 702.42 \text{ mp} \times 327.44 \text{ mp} = 68.078 \text{ mp}.$
- b  $C_{pt2} = 37.83 \text{ mp} / 702.42 \text{ mp} \times 327.44 \text{ mp} = 17.635 \text{ mp}.$
- c  $C_{pt3} = 74.04 \text{ mp} / 702.42 \text{ mp} \times 327.44 \text{ mp} = 34.514 \text{ mp}.$
- d  $C_{pt4} = 56.17 \text{ mp} / 702.42 \text{ mp} \times 327.44 \text{ mp} = 26.184 \text{ mp}.$
- e  $C_{pt5} = 54.17 \text{ mp} / 702.42 \text{ mp} \times 327.44 \text{ mp} = 25.252 \text{ mp}.$



# MEMORIU TEHNIC

## -Tema lucrarii

Intocmirea documentatiei necesare pentru calculul suprafetelor construite efectiv, inclusiv cotele indivize, aferente fiecarei locuinte de tip ANL din Blocul 2 ANL

## -Beneficiarul lucrarii

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

## -Executantul lucrarii

PFA CUCU DORIN –AUTORIZATIE SERIA RO\_B\_F NR 0212

## -Scopul lucrarii

Identificarea terenul aferent blocului 2 ANL si a spatiilor de folosinta comuna , in vederea calcularii cotelor indivize (in procente si metri patrati) Calculul suprafetelor construite desfasurat pentru fiecare apartament din blocul 2ANL

## -Amplasamentul bunului imobil

Municipiul Giurgiu, Judet Giurgiu, ansamblul 44 apartamente, Zona Steaua Dunarii, Bloc 2 ANL

## -Operatiuni topo cadastrale efectuate

Dupa studierea actelor, puse la dispozitie de catre beneficiar am efectuat masuratori topografice la imobilul din prezenta cauza. Pentru executarea lucrarii, in vederea intocmirii planului de amplasament si delimitare al imobilului s-a executat o drumuire tahimetrica formata din 6 statii, materializate prin tarusi metalici.S-au folosit pentru masuratori statie totala LEICA TCR 407, si GPS GS20.

Coordonatele punctelor in detaliu ce descriu detaliile planimetrice din interiorul, respectiv exteriorul corpului de proprietate au fost detrminate prin metoda punctelor radiate in sistem de proiectie STEREO 70

In urma calculului efectuate s-au obtinut rezultate cuprinse in tolerantele admise

Dupa efectuarea verificarilor de teren si de birou s-a constatat ca lucrarea se incadreaza in prevederile normative in vigoare, astfel incat lucrarea poate fi inaintata beneficiarului.





## DETALII TEHNICE/EXPRESII UTILIZATE

### - Cadrul legal

Scopul prezentei proceduri îl constituie modul de calcul a cotei – părți de proprietate a părților de folosință comună precum și a terenului, aferente apartamentelor sau spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință dintr-un bloc, care sunt constituite în condominiu.

### - Definitii

a) **Suprafața utilă a apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu (Suap)**, reprezintă suma tuturor suprafețelor utile ale încăperilor, cuprinzând: camera de zi, dormitoare, băi, WC, duș, bucătărie, spații de depozitare și de circulație din interiorul locuinței. Nu se cuprind: suprafața logiilor și a balcoanelor, pragurile, golurile de uși, ale trecerilor cu deschideri până la 1,00 m, nișele de radiatoare, precum și suprafețele ocupate de sobe și cazane de baie (câte 0,50 m<sup>2</sup> pentru fiecare sobă și cazan de baie), în cazul în care încălzirea se face cu sobe. În cazul locuințelor duplex nu se cuprinde rampa de acces, conform *Anexei nr.1 din Legea locuinței nr.114/1996, cu modificările și completările ulterioare.*

b) **Suprafața totală construită (STc)**, reprezintă suma suprafețelor utile ale tuturor apartamentelor și a spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu, a logiilor, balcoanelor, împreună cu suprafețele părților comune ale clădirilor (spălătorii, uscătorii, casa scării, inclusiv anexele pentru colectarea, depozitarea și evacuarea deșeurilor menajere, casa liftului etc.), la care se adaugă suprafața aferentă pereților interiori și exteriori ai locuinței; în cazul încălzirii cu combustibil solid, se adaugă suprafața aferentă sobelor și cazanelor de baie. *Nu sunt cuprinse suprafețele aferente boxelor de la subsol și ale garajelor care pot fi prevăzute distinct.*

### - Termeni utilizați

a) **Coeficientul Ki** - coeficient cotă-parte proprietate părți comune respectiv teren aferent, specific pentru fiecare apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu; rezultată din raportul dintre suprafața utilă a apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu și totalul suprafeței utile ale tuturor apartamentelor și spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu

b) **Suap** - reprezintă suprafața utilă a apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu

c) **STuap** - reprezintă totalul suprafeței utile a tuturor apartamentelor și a spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu (suma tuturor acestor suprafețe)

d) **Cpc** - reprezintă cota-parte proprietate din părțile comune ale blocului, aferentă fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu





e) **STc** - reprezintă suprafața totală construită a blocului ( suprafața construită desfășurată )

f) **STpc** reprezintă suprafața totală proprietate comună a blocului din condominiu

g) **Cpt** - reprezintă cota-parte de teren aferentă fiecărui apartament sau a spațiului cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu

h) **Scs** - reprezintă suprafața **construită la sol** a blocului

i) **St** - reprezintă suprafața de protecție (trotuarul sau bordura) construită la sol a blocului, realizată în jurul acestora, având lățimea stabilită de proiectant conform soluțiilor tehnice rezultate din proiectul de execuție, în funcție de zona de amplasare, stabilitatea terenurilor la fundare, caracteristicilor geotehnice ale terenurilor, etc. j) **ST** - reprezintă suprafața totală de teren aferentă blocului

#### - Procedura de calcul

**Calculul coeficientului Ki** ( se calculează cu precizie de patru zecimale): acest coeficient rezultă ca un raport dintre suprafața utilă a apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu (**Suap**) și totalul suprafeței utile ale tuturor apartamentelor și a spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu (**STuap**). **Coeficientului Ki** se utilizează la *calculul cotei-părți proprietate din părțile comune (Cpc)*, respectiv la *calculul cotei-părți proprietate teren (Cpt)* aferente fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu, iar formula de calcul este următoarea:

$$K_i = \text{Suap} : \text{STuap}$$

**Suprafața totală proprietate comună (STpc)** din condominiu rezultă ca diferența dintre *suprafața totală construită (STc)* și *totalul suprafeței utile ale tuturor apartamentelor și a spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință (STuap)*, iar formula de calcul este următoarea:

$$\text{STpc} = \text{STc} - \text{STuap}$$

**Cota-parte de proprietate din părțile comune (Cpc)** pentru fiecare apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință din bloc, tronson sau scară, rezultă ca produsul dintre *coeficientului Ki* (specific fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință) și *suprafața totală proprietate comună din condominiu (STpc)*, iar formula de calcul este următoarea:

$$\text{Cpc} = K_i \cdot \text{STpc}$$

**Suprafața totală a terenului (ST)** reprezintă suma suprafeței de teren ocupată la sol de către clădire/bloc, tronson sau scară și a suprafeței de protecție (trotuarul/ bordura) a blocului, tronsonului sau scării, stabilită conform soluțiilor tehnice rezultate din proiectul de execuție al blocului, iar formula de calcul este următoarea:

$$\text{ST} = \text{Scs} + \text{St}$$

**Cota-parte proprietate teren (Cpt)** aferentă fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință din bloc, este rezultatul produsului dintre

coeficientul **Ki**, specific fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință și **suprafața totală (ST) a terenului din condominiu**, iar formula de calcul este următoarea:

$$Cpt = Ki \times ST$$

**La suprafața construită desfășurată, aferentă fiecărui apartament** (formată din suprafața utilă+suprafața peretilor interiori+suprafața peretilor exteriori+ suprafața partilor comune din bloc) va fi adăugată suprafața logiilor și a balcoanelor.

**UAT: Giurgiu**

**Adresa: Municipiul Giurgiu, Judet Giurgiu, Ansamblul 44 apartamente, Zona Steaua Dunarii, Bloc 2 ANL**

**Imobil:** - S+P + 3E  
**Număr de apartamente:** -11  
**Suprafața utilă:**  
- apartament cu 1 camera = 37.83 mp  
- apartament cu 3 camere = 74.04 mp  
- apartament cu 2 camere = 56.17mp  
- apartament cu 2 camere = 54.17 mp

**Suprafața teren aferent:** - suprafața construită la sol la care se adaugă o zonă de protecție a imobilului (trotuarul de garda)  
216.62 mp+110.82 mp = 372.44 mp

### 1.Procedură de calcul pentru coeficientul Ki

$$Ki = Suap : STuap$$

**STuap** = ( 4 ap./ 1camera x 37.83 mp) + ( 1 ap./ 3camere x 74.04 mp) + ( 3 ap./ 2camere x 56.17 mp) + ( 3 ap./ 2camere x 54.17 mp) + ( 3 ap./ 1camera x 37.18 mp) + subsol 146.04 mp = **702.42 mp**.

de unde:

- **Ki**, pentru un apartament cu 1 camere: 37.83 mp : 702.42mp = **0.0539**
- **Ki**, pentru un apartament cu 3 camere: 74.04 mp : 702.42mp = **0.1054**
- **Ki**, pentru un apartament cu 2 camere: 56.17 mp : 702.42mp = **0.0800**
- **Ki**, pentru un apartament cu 2 camere: 54.17 mp : 702.42mp = **0.0771**
- **Ki**, pentru subsol 146.04 mp : 702.42mp = **0.2079**





## 2. Calculul cotei-părți proprietate din părțile comune (Cpc)

$Cpc = K_i \times ST_{pc}$ , unde:

$$ST_{pc} = ST_c - ST_{uap}$$

$ST_c$  (suprafața totală construită) = 216.62 mp/parter+216.62 mp/subsol+229.59 mp/et1+ 229.59 mp/et2+ 224.80 mp/et3 = **1117.22 mp.**

$ST_{uap} = 702.42$  mp.

rezultă:

$ST_{pc}$  (suprafața totală proprietate comună din condominiu)  
= 1117.22 mp - 702.42 mp = **414.80 mp.**

de unde:

- $Cpc$ , pentru un apartament cu 1 camera: **0,0539** x 414.80mp = **22.397 mp**
- $Cpc$ , pentru un apartament cu 3 camere: **0,1054** x 414.80mp = **43.7228 mp**
- $Cpc$ , pentru un apartament cu 2 camere: **0,0800** x 414.80mp = **33.1701 mp**
- $Cpc$ , pentru un apartament cu 2 camere: **0,0771** x 414.80mp = **31.9890 mp**
- $Cpc$ , pentru subsol **0,2079** x 414.80mp = **86.2410 mp**

## 3. Calculul cotei-părți proprietate teren ( $C_{pt}$ ):

$C_{pt} = K_i \times ST$ , unde  $ST = S_{cs} + S_t$

$S_{construită\ la\ sol} = 216.62$  mp.

$S_{trotuar} = 110.82$  mp.

$ST = 216.62$  mp + 110.82 mp = **327.44 mp.**

de unde :

- $C_{pt}$ , pentru un apartament cu 1 camera: **0,0539** x 327.44 mp = **17.635 mp**
- $C_{pt}$ , pentru un apartament cu 3 camere: **0,1054** x 327.44 mp = **34.514 mp**
- $C_{pt}$ , pentru un apartament cu 2 camere: **0,0800** x 327.44 mp = **26.184 mp**
- $C_{pt}$ , pentru un apartament cu 2 camere: **0,0771** x 327.44 mp = **25.252 mp**
- $C_{pt}$ , pentru subsol **0,2079** x 327.44 mp = **68.078 mp**



## CONCLUZII

1. A fost identificat terenul aferent blocului 2ANL si a spatiilor de folosinta comuna , in vederea calcularii cotelor indivize (in procente si metri patrati) si au fost calculate suprafetele construite desfasurat pentru fiecare apartament din blocul 2 ANL

2. Ca urmare a masuratorilor efectuate si a prelucrarii acestora va prezentam urmatoarele:

-terenul aferent blocului 2 ANL , (reprezentat in schita-**Anexa nr 1.35**) identificat, din punct de vedere topo-cadastral in intravilanul Municipiului Giurgiu, Ansamblul 44 apartamente, Zona Steaua Dunarii, Judet Giurgiu

-foaie colectiva (**Anexa nr 1.38**)

-datele detaliate despre teren si bloc (**Anexa nr 2**)

-situatia privind suprafetele construite efectiv, inclusiv cotele indivize, aferente fiecarei locuinte de tip ANL, din blocul 2 ANL (**Anexa nr 3**)



**BLOC 2 ANL**  
(date despre teren si bloc)

UAT	Giurgiu
Adresa	Ansamblul 44 apartamente, Zona Steaua Dunarii, Municipiul Giurgiu
Scs (suprafata construita la sol a blocului 2 ANL)	216.62 mp (delimitata de punctele: 69-70-71-72-78-79-77-80)
ST (suprafata totala de teren aferent blocului 2 ANL)	372.44 mp (delimitata de punctele: 61-62-63-64-65-66-67-68)
Regim de inaltime	S+P+3E
Apartamente	11

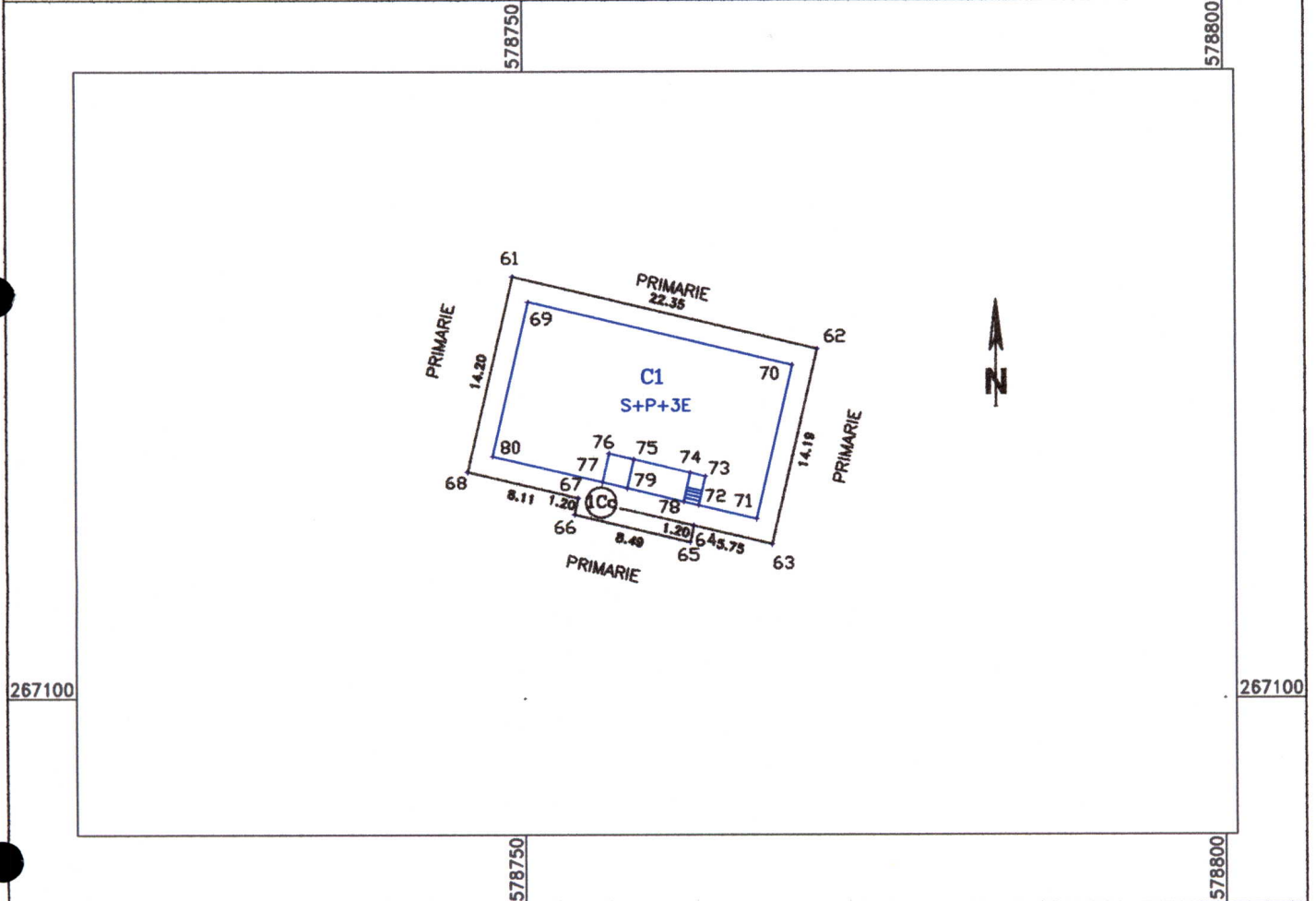




# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	327	Mun Giurgiu, Ansamblul 44 apartamente, Zona Steaua Dunarii, Bloc 2ANL
Carte Funciara Nr.		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		GIURGIU



## A. Date referitoare la teren

Nr. Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Cc	327	
Total		327	

## B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
C1	CL	217	Bloc locuinte tip ANL- S+P+3E-11 UI
Total		217	

Suprafata totala masurata a imobilului=327 mp

Executant P.F.A. GUCU DORIN

Semnatura si stampila

Data Octombrie 2015



PRESEDINTE,

Anexa nr 1.35

SECRETAR,

Anexa 3

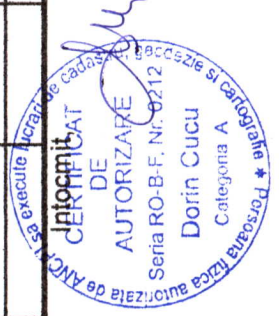
LA HCMR 4/15 / 04.11.2015

**BLOC 3 ANL - ANEXA**

Situatia privind suprafetele construite efectiv, inclusiv cotele indivize, aferente fiecarei locuinte de tip ANL din blocul 3 ANL

Nivel	Numar ap.	Numar camere/apart.	Suap (mp)	ST balcon, logie (mp)	Suprafata construita (mp)	Ki	Cota construita (mp)	Cota constr (%)	Cota teren (mp)	Cota teren (%)	S construita desfasurata	Valoare de inlocuire Euro/mp *	Valoare amortizare totala	Valoare de vanzare	
	1	2	3	4	5	6	7 (4/Stuap)	8 (7x-Stpc)	9	10 (7x-ST)	11	12 (6+5+8)	13	14	15
S	Subsol		146.04	0.00	175.840	0.2079	85.2451	20.79	68.078	20.79	<b>261.09</b>				
P	1	3	74.04	0.00	88.440	0.1054	43.2179	10.54	34.514	10.54	<b>131.66</b>				
P	2	1	37.83	0.00	46.459	0.0539	22.0818	5.39	17.635	5.39	<b>68.54</b>				
1	3	1	37.83	8.85	46.459	0.0539	22.0818	5.39	17.635	5.39	<b>77.39</b>				
1	4	2	54.17	10.05	61.880	0.0771	31.6196	7.71	25.252	7.71	<b>103.55</b>				
1	5	2	56.17	8.85	67.441	0.0800	32.7870	8.00	26.184	8.00	<b>109.08</b>				
2	6	1	37.83	8.85	46.459	0.0539	22.0818	5.39	17.635	5.39	<b>77.39</b>				
2	7	2	54.17	5.26	61.880	0.0771	31.6196	7.71	25.252	7.71	<b>98.76</b>				
2	8	2	56.17	8.85	67.441	0.0800	32.7870	8.00	26.184	8.00	<b>109.08</b>				
2	9	1	37.83	8.85	46.459	0.0539	22.0818	5.39	17.635	5.39	<b>77.39</b>				
3	10	2	54.17	5.26	61.880	0.0771	31.6196	7.71	25.252	7.71	<b>98.76</b>				
3	11	2	56.17	8.85	67.441	0.0800	32.7870	8.00	26.184	8.00	<b>109.08</b>				
<b>TOTAL</b>			<b>702.42</b>	<b>73.67</b>	<b>838.079</b>		<b>410.01</b>	<b>100.00</b>	<b>327.440</b>	<b>100.00</b>					
<b>DATE</b>															
<b>Stuap</b>			<b>702.42 mp</b>												
<b>STc</b>			<b>1112.43 mp</b>												
<b>STpc</b>			<b>410.01 mp</b>												
<b>ST</b>			<b>327.44 mp</b>												

Conform Legii locuintei Nr 114/1996, cu modificarile si completarile ulterioare







- a  $C_{pc1} = 146.04 \text{ mp} / 702.42 \text{ mp} \times 410.01 \text{ mp} = 85.245 \text{ mp}$ .
- b  $C_{pc2} = 37.83 \text{ mp} / 702.42 \text{ mp} \times 410.01 \text{ mp} = 22.082 \text{ mp}$ .
- c  $C_{pc3} = 74.04 \text{ mp} / 702.42 \text{ mp} \times 410.01 \text{ mp} = 43.218 \text{ mp}$ .
- d  $C_{pc4} = 56.17 \text{ mp} / 702.42 \text{ mp} \times 410.01 \text{ mp} = 32.787 \text{ mp}$ .
- e  $C_{pc5} = 54.17 \text{ mp} / 702.42 \text{ mp} \times 410.01 \text{ mp} = 31.620 \text{ mp}$ .

8. Suprafata Cota Parte Indiviza pentru terenul de sub constructie

$$SC_{pt} = S_{fl} / St_{uap} \times ST$$

$$ST = SK1 + Strg = 216.62 \text{ mp} + 110.82 \text{ mp} = 327.44 \text{ mp}$$

- a  $C_{pt1} = 146.04 \text{ mp} / 702.42 \text{ mp} \times 327.44 \text{ mp} = 68.078 \text{ mp}$ .
- b  $C_{pt2} = 37.83 \text{ mp} / 702.42 \text{ mp} \times 327.44 \text{ mp} = 17.635 \text{ mp}$ .
- c  $C_{pt3} = 74.04 \text{ mp} / 702.42 \text{ mp} \times 327.44 \text{ mp} = 34.514 \text{ mp}$ .
- d  $C_{pt4} = 56.17 \text{ mp} / 702.42 \text{ mp} \times 327.44 \text{ mp} = 26.184 \text{ mp}$ .
- e  $C_{pt5} = 54.17 \text{ mp} / 702.42 \text{ mp} \times 327.44 \text{ mp} = 25.252 \text{ mp}$ .





# MEMORIU TEHNIC

## -Tema lucrării

Intocmirea documentatiei necesare pentru calculul suprafetelor construite efectiv, inclusiv cotele indivize, aferente fiecarei locuinte de tip ANL din Blocul 3 ANL

## -Beneficiarul lucrării

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

## -Executantul lucrării

PFA CUCU DORIN –AUTORIZATIE SERIA RO\_B\_F NR 0212

## -Scopul lucrării

Identificarea terenul aferent blocului 3 ANL si a spatiilor de folosinta comuna , in vedera calcularii cotelor indivize (in procente si metri patrati) Calculul suprafetelor construite desfasurat pentru fiecare apartament din blocul 3ANL

## -Amplasamentul bunului imobil

Municipiul Giurgiu, Judet Giurgiu, ansamblul 44 apartamente, Zona Steaua Dunarii, Bloc 3ANL

## -Operatiuni topo cadastrale efectuate

Dupa studierea actelor, puse la dispozitie de catre beneficiar am efectuat masuratori topografice la imobilul din prezenta cauza. Pentru executarea lucrării, in vederea intocmirii planului de amplasament si delimitare al imobilului s-a executat o drumuire tahimetrica formata din 6 statii, materializate prin tarusi metalici.S-au folosit pentru masuratori statie totala LEICA TCR 407, si GPS GS20.

Coordonatele punctelor in detaliu ce descriu detaliile planimetrice din interiorul, respectiv exteriorul corpului de proprietate au fost detrminate prin metoda punctelor radiate in sistem de proiectie STEREO 70

In urma calculului efectuate s-au obtinut rezultate cuprinse in tolerantele admise

Dupa efectuarea verificarilor de teren si de birou s-a constatat ca lucrarea se incadreaza in prevederile normative in vigoare, astfel incat lucrarea poate fi inaintata beneficiarului.



## DETALII TEHNICE/EXPRESII UTILIZATE

### - Cadrul legal

Scopul prezentei proceduri îl constituie modul de calcul a cotei – părți de proprietate a părților de folosință comună precum și a terenului, aferente apartamentelor sau spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință dintr-un bloc, care sunt constituite în condominiu.

### - Definitii

a) **Suprafața utilă a apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu (Suap)**, reprezintă suma tuturor suprafețelor utile ale încăperilor, cuprinzând: camera de zi, dormitoare, băi, WC, duș, bucătărie, spații de depozitare și de circulație din interiorul locuinței. Nu se cuprind: suprafața logiilor și a balcoanelor, pragurile, golurilor de uși, ale trecerilor cu deschideri până la 1,00 m, nișele de radiatoare, precum și suprafețele ocupate de sobe și cazane de baie (câte 0,50 m<sup>2</sup> pentru fiecare sobă și cazan de baie), în cazul în care încălzirea se face cu sobe. În cazul locuințelor duplex nu se cuprinde rampa de acces, conform *Anexei nr.1 din Legea locuinței nr.114/1996, cu modificările și completările ulterioare.*

b) **Suprafața totală construită (STc)**, reprezintă suma suprafețelor utile ale tuturor apartamentelor și a spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu, a logiilor, balcoanelor, împreună cu suprafețele părților comune ale clădirilor (spălătorii, uscătorii, casa scării, inclusiv anexele pentru colectarea, depozitarea și evacuarea deșeurilor menajere, casa liftului etc.), la care se adaugă suprafața aferentă pereților interiori și exteriori ai locuinței; în cazul încălzirii cu combustibil solid, se adaugă suprafața aferentă sobelor și cazanelor de baie. *Nu sunt cuprinse suprafețele aferente boxelor de la subsol și ale garajelor care pot fi prevăzute distinct.*

### - Termeni utilizati

a) **Coeficientul Ki** - coeficient cotă-parte proprietate părți comune respectiv teren aferent, specific pentru fiecare apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu; rezultată din raportul dintre suprafața utilă a apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu și totalul suprafeței utile ale tuturor apartamentelor și spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu

b) **Suap** - reprezintă suprafața utilă a apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu

c) **STuap** - reprezintă totalul suprafeței utile a tuturor apartamentelor și a spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu (suma tuturor acestor suprafețe)

d) **Cpc** - reprezintă cota-parte proprietate din părțile comune ale blocului, aferentă fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu





e) **STc** - reprezintă suprafața totală construită a blocului ( suprafața construită desfășurată )

f) **STpc** reprezintă suprafața totală proprietate comună a blocului din condominiu

g) **Cpt** - reprezintă cota-parte de teren aferentă fiecărui apartament sau a spațiului cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu

h) **Scs** - reprezintă suprafața **construită la sol** a blocului

i) **St** - reprezintă suprafața de protecție (trotuarul sau bordura) construită la sol a blocului, realizată în jurul acestora, având lățimea stabilită de proiectant conform soluțiilor tehnice rezultate din proiectul de execuție, în funcție de zona de amplasare, stabilitatea terenurilor la fundare, caracteristicilor geotehnice ale terenurilor, etc.

**ST** - reprezintă suprafața totală de teren aferentă blocului

#### - Procedura de calcul

**Calculul coeficientului Ki** ( se calculează cu precizie de patru zecimale): acest coeficient rezultă ca un raport dintre suprafața utilă a apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu (**Suap**) și totalul suprafeței utile ale tuturor apartamentelor și a spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu (**STuap**). **Coeficientului Ki** se utilizează la *calculul cotei-părți proprietate din părțile comune (Cpc)*, respectiv la *calculul cotei-părți proprietate teren (Cpt)* aferente fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu, iar formula de calcul este următoarea:

$$K_i = \text{Suap} : \text{STuap}$$

**Suprafața totală proprietate comună (STpc)** din condominiu rezultă ca diferența dintre *suprafața totală construită (STc)* și totalul *suprafeței utile ale tuturor apartamentelor și a spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință (STuap)*, iar formula de calcul este următoarea:

$$\text{STpc} = \text{STc} - \text{STuap}$$

**Cota-parte de proprietate din părțile comune (Cpc)** pentru fiecare apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință din bloc, tronson sau scară, rezultă ca produsul dintre *coeficientului Ki* (specific fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință) și *suprafața totală proprietate comună din condominiu (STpc)*, iar formula de calcul este următoarea:

$$\text{Cpc} = K_i \cdot \text{STpc}$$

**Suprafața totală a terenului (ST)** reprezintă suma suprafeței de teren ocupată la sol de către clădire/bloc, tronson sau scară și a suprafeței de protecție (trotuarul/ bordura) a blocului, tronsonului sau scării, stabilită conform soluțiilor tehnice rezultate din proiectul de execuție al blocului, iar formula de calcul este următoarea:

$$\text{ST} = \text{Scs} + \text{St}$$

**Cota-parte proprietate teren (Cpt)** aferentă fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință din bloc, este rezultatul produsului dintre



coeficientul  $K_i$ , specific fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință și *suprafața totală (ST) a terenului din condominiu*, iar formula de calcul este următoarea:

$$Cpt = K_i \times ST$$

La suprafața construită desfășurată, aferentă fiecărui apartament (formată din suprafața utilă+suprafața peretilor interiori+suprafața peretilor exteriori+ suprafața partilor comune din bloc) va fi adăugată suprafața logiilor și a balcoanelor.

**UAT: Giurgiu**

**Adresa: Municipiul Giurgiu, Judet Giurgiu, Ansamblul 44 apartamente, Zona Steaua Dunării, Bloc 3 ANL**

**Imobil:** - S+P + 3E  
**Număr de apartamente:** -11  
**Suprafața utilă:**  
- apartament cu 1 camera = 37.83 mp  
- apartament cu 3 camere = 74.04 mp  
- apartament cu 2 camere = 56.17mp  
- apartament cu 2 camere = 54.17 mp

**Suprafața teren aferent:** - suprafața construită la sol la care se adaugă o zonă de protecție a imobilului (trotuarul de garda)  
216.62 mp+110.82 mp = 372.44 mp

### 1.Procedură de calcul pentru coeficientul $K_i$

$$K_i = \text{Suap} : \text{STuap}$$

**STuap** = ( 4 ap./ 1camera x 37.83 mp) + ( 1 ap./ 3camere x 74.04 mp) + ( 3 ap./ 2camere x 56.17 mp) + ( 3 ap./ 2camere x 54.17 mp) + ( 3 ap./ 1camera x 37.18 mp) + subsol 146.04 mp = **702.42 mp.**

de unde:

- $K_i$ , pentru un apartament cu 1 camere: 37.83 mp : 702.42mp = **0.0539**
- $K_i$ , pentru un apartament cu 3 camere: 74.04 mp : 702.42mp = **0.1054**
- $K_i$ , pentru un apartament cu 2 camere: 56.17 mp : 702.42mp = **0.0800**
- $K_i$ , pentru un apartament cu 2 camere: 54.17 mp : 702.42mp = **0.0771**
- $K_i$ , pentru subsol 146.04 mp : 702.42mp = **0.2079**





## 2. Calculul cotei-părți proprietate din părțile comune (Cpc)

$Cpc = Ki \times STpc$ , unde:

$$STpc = STc - STuap$$

**STc** (suprafața totală construită) = 216.62 mp/parter+216.62 mp/subsol+229.59 mp/et1+ 224.80 mp/et2+ 224.80 mp/et3 = **1112.43 mp.**

**STuap = 702.42 mp.**

rezultă:

**STpc** (suprafața totală proprietate comună din condominiu)  
= 1112.43 mp - 702.42 mp = **410.01 mp.**

de unde:

- **Cpc**, pentru un apartament cu 1 camera: **0,0539** x 410.01 mp = **22.0818 mp**
- **Cpc**, pentru un apartament cu 3 camere: **0,1054** x 410.01 mp = **43.2179 mp**
- **Cpc**, pentru un apartament cu 2 camere: **0,0800** x 410.01 mp = **32.7870 mp**
- **Cpc**, pentru un apartament cu 2 camere: **0,0771** x 410.01 mp = **31.6196 mp**
- **Cpc**, pentru subsol **0,2079** x 410.01 mp = **85.2451 mp**

## 3. Calculul cotei-părți proprietate teren (Cpt):

$Cpt = Ki \times ST$ , unde  $ST = Scs + St$

**Sconstruită la sol = 216.62 mp.**

**Strotuar: = 110.82 mp.**

**ST = 216.62 mp + 110.82 mp = 327.44 mp.**

de unde :

- **Cpt**, pentru un apartament cu 1 camera: **0,0539** x 327.44 mp = **17.635 mp**
- **Cpt**, pentru un apartament cu 3 camere: **0,1054** x 327.44 mp = **34.514 mp**
- **Cpt**, pentru un apartament cu 2 camere: **0,0800** x 327.44 mp = **26.184 mp**
- **Cpt**, pentru un apartament cu 2 camere: **0,0771** x 327.44 mp = **25.252 mp**
- **Cpt**, pentru subsol **0,2079** x 327.44 mp = **68.078 mp**





## CONCLUZII

1. A fost identificat terenul aferent blocului 3ANL si a spatiilor de folosinta comuna , in vedera calcularii cotelor indivize (in procente si metri patrati) si au fost calculate suprafetele construite desfasurat pentru fiecare apartament din blocul 3 ANL

2. Ca urmare a masuratorilor efectuate si a prelucrarii acestora va prezentam urmatoarele:

-terenul aferent blocului 3ANL ,(reprezentat in schita-**Anexa nr 1.35**) identificat, din punct de vedere topo-cadastral in intravilanul Municipiului Giurgiu, Ansamblul 44 apartamente, Zona Steaua Dunarii, Judet Giurgiu

-foaie colectiva (**Anexa nr 1.38**)

-datele detaliate despre teren si bloc (**Anexa nr 2**)

-situatia privind suprafetele construite efectiv, inclusiv cotele indivize, aferente fiecărei locuinte de tip ANL, din blocul 3 ANL (**Anexa nr 3**)



**BLOC 3 ANL**  
(date despre teren si bloc)

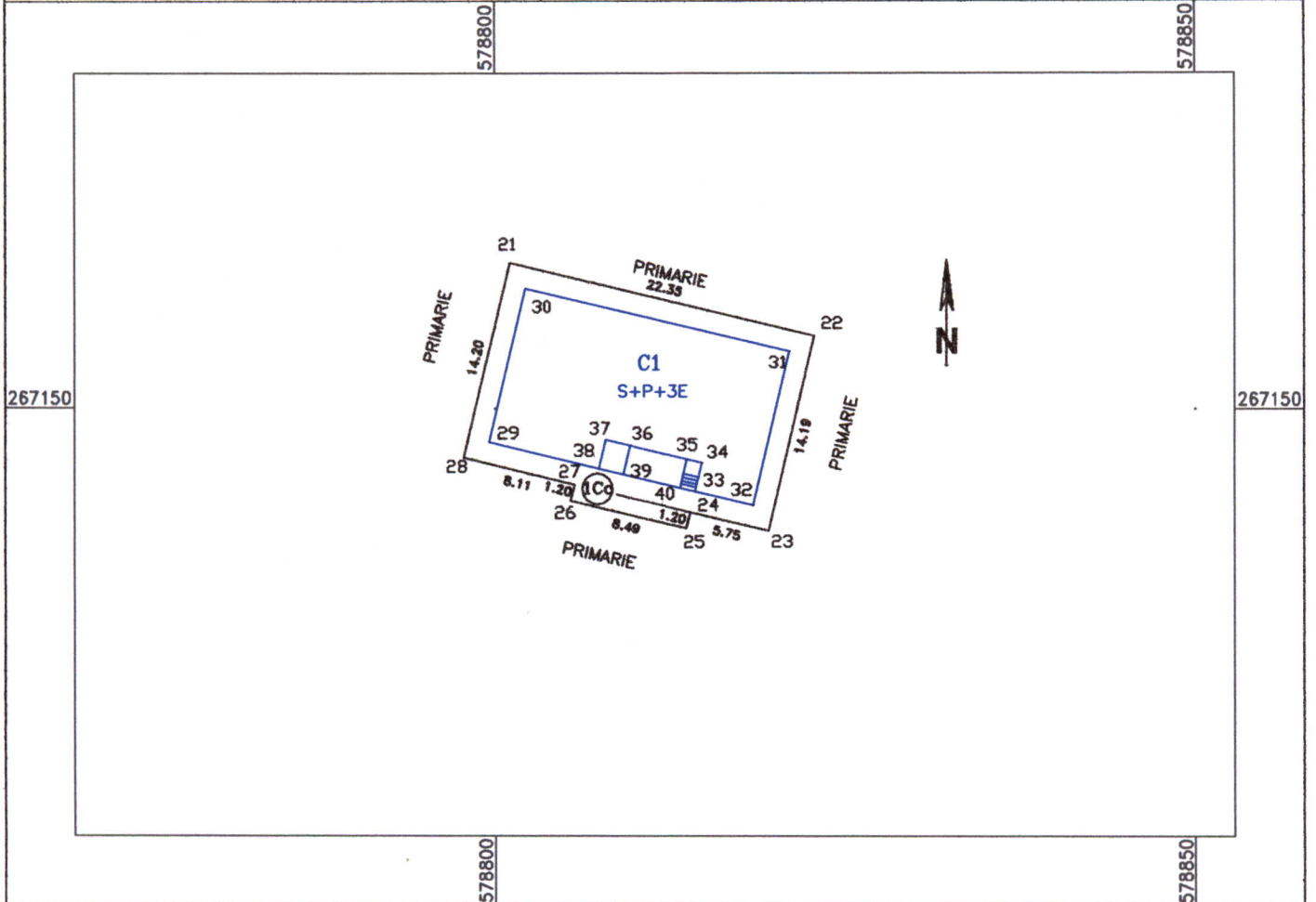
UAT	Giurgiu
Adresa	Ansamblul 44 apartamente, Zona Steaua Dunarii, Municipiul Giurgiu
Scs (suprafata construita la sol a blocului 3 ANL)	216.62 mp (delimitata de punctele: 30-31-32-33-40-39- 38-29)
ST (suprafata totala de teren aferent blocului 3 ANL)	372.44 mp (delimitata de punctele: 21-22-23-24-25-26- 27-28)
Regim de inaltime	S+P+3E
Apartamente	11



# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	327	Mun Giurgiu, Ansamblul 44 apartamente, Zona Steaua Dunarii, Bloc 3ANL
Carte Funciara Nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
GIURGIU		



### A. Date referitoare la teren

Nr. Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	327	
Total		327	

### B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CL	217	Bloc locuinte tip ANL- S+P+3E-11 UI
Total		217	

**Suprafata totala masurata a imobilului=327 mp**

**Executant P.F.A. CUCU DORIN**

Semnatura si stampila

Data Octombrie 2015



PRESEDINTE,

SECRETAR,

Anexa nr 1.35



Anexa 4  
LA HELM H15 / 04.11.2015

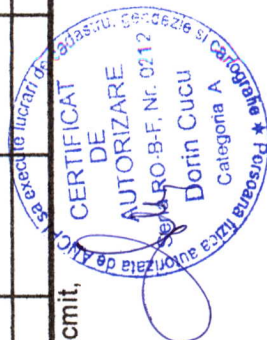
**BLOC 4 ANL -ANEXA**

Situatia privind suprafetele construite efectiv, inclusiv cotele indivize, aferente fiecarei locuinte de tip ANL din blocul 4 ANL

Nivel	Numar ap.	Numar camere/apart.	Suap (mp)	ST balcon, logie (mp)	Suprafata construita (mp)	Ki	Cota construita (mp)	Cota constr (%)	Cota teren (mp)	Cota teren (%)	S construita desfasurata	Valoare de inlocuire Euro/mp *	Valoare amortizare totala	Valoare de vanzare		
	1	2	3	4	5	6	7 (4/Suap)	8 (7x Stpc)	9	10 (7xST)	11	12 (6+5+8)	13	14	15	
S	Subsol		146.04	0.00	175.840	0.2079	85.2451	20.79	68.078	20.79	<b>261.09</b>					
P	1	3	74.04	0.00	88.440	0.1054	43.2179	10.54	34.514	10.54	<b>131.66</b>					
P	2	1	37.83	0.00	46.459	0.0539	22.0818	5.39	17.635	5.39	<b>68.54</b>					
1	3	1	37.83	8.85	46.459	0.0539	22.0818	5.39	17.635	5.39	<b>77.39</b>					
1	4	2	54.17	10.05	61.880	0.0771	31.6196	7.71	25.252	7.71	<b>103.55</b>					
1	5	2	56.17	8.85	67.441	0.0800	32.7870	8.00	26.184	8.00	<b>109.08</b>					
2	6	1	37.83	8.85	46.459	0.0539	22.0818	5.39	17.635	5.39	<b>77.39</b>					
2	7	2	54.17	5.26	61.880	0.0771	31.6196	7.71	25.252	7.71	<b>98.76</b>					
2	8	2	56.17	8.85	67.441	0.0800	32.7870	8.00	26.184	8.00	<b>109.08</b>					
2	9	1	37.83	8.85	46.459	0.0539	22.0818	5.39	17.635	5.39	<b>77.39</b>					
3	10	2	54.17	5.26	61.880	0.0771	31.6196	7.71	25.252	7.71	<b>98.76</b>					
3	11	2	56.17	8.85	67.441	0.0800	32.7870	8.00	26.184	8.00	<b>109.08</b>					
<b>TOTAL</b>			<b>702.42</b>	<b>73.67</b>	<b>838.079</b>		<b>410.01</b>	<b>100.00</b>	<b>327.440</b>	<b>100.00</b>						
<b>DATE</b>																
<b>Stuap</b>			<b>702.42 mp</b>													
<b>STc</b>			<b>1112.43 mp</b>													
<b>STpc</b>			<b>410.01 mp</b>													
<b>ST</b>			<b>327.44 mp</b>													

Conform Legii locuintei Nr 114/1996, cu modificarile si completarile ulterioare

Intocmit,



Foaije colectiva

Carte Funciara colectiva

Descrierea condominiului

Adresa constructiei: Mun Giurgiu, Ansamblu 44 apartamente, Zona Steaua Dunarii, Bloc 4 ANL

Numar cadastral:

Suprafata teren 327 mp

Nr tronsoan	Scara	Nivel	Numar apartament/spatiu cu alta destinatie	Cod unitate	Nr. CF individual	Suprafata utila pe ap.	Cota parti comune pe ap.	Cota parte teren pe ap.	Observatii
1	2	3							
		S	Subsol			146.04	85.245	68.078	
		P	1			74.04	43.218	34.514	
		P	2			37.83	22.082	17.635	S Teren
		1	3			37.83	22.082	17.635	327.44
		1	4			54.17	31.620	25.252	
		1	5			56.17	32.787	26.184	S Constr la sol
		2	6			37.83	22.082	17.635	216.62
		2	7			54.17	31.620	25.252	
		2	8			56.17	32.787	26.184	
		2	9			37.83	22.082	17.635	
		3	10			54.17	31.620	25.252	
		3	11			56.17	32.787	26.184	
						702.42	410.010	327.440	
Descrierea			Hol intrare, casa scarii , subsol tehnic cu spatii exclusive, acoperis sarpanata, invelitoare Lindab						



Intocmit, \_\_\_\_\_ Receptionat,

\* Se completeaza de OCPI / BCPI



## Calcul Coeficient Cota Parte Indiviza-BLOC 4 ANL

1. Suprafata totala a incintei

ST = 327.44 mp.

2. Suprafata construita la parter

SK1 = 216.62 mp.

3. Suprafata construita la subsol

SK2 = 216.62 mp.

4. Suprafata construita la etajul I

SK3 = 229.59 mp.

5. Suprafata construita la etajele II si III

SK4 = 224.80 mp

SK5 = 224.80 mp

6. Suprafata trotuarului de garda

STRG = 110.82 mp.

7. Suprafata ocupata fizic

Sfl1 = 146.04 mp.-subsol\*1= 146.04 mp

Sfl2 = 37.83 mp.-apartament 1 camere\*4=151.32 mp

Sfl3 = 74.04 mp.-apartament 3 camere\*1=74.04 mp

Sfl4 = 56.17 mp.-apartament 2 camere\*3=168.51 mp

Sfl5 = 54.17 mp.-apartament 2 camere\*3=162.51 mp

---

Total=702.42 mp (STuap)

7. Suprafata Cota Parte Indiviza pentru proprietati comune

SCpi = Sfl / STuap x STpc

STpc = (SK1 + SK2 + SK3 + SK4 + SK5) - STuap = 1112.43 mp - 702.42 mp =

410.01 mp





- a  $Cpc1 = 146.04 \text{ mp} / 702.42 \text{ mp} \times 410.01 \text{ mp} = 85.245 \text{ mp}.$
- b  $Cpc2 = 37.83 \text{ mp} / 702.42 \text{ mp} \times 410.01 \text{ mp} = 22.082 \text{ mp}.$
- c  $Cpc3 = 74.04 \text{ mp} / 702.42 \text{ mp} \times 410.01 \text{ mp} = 43.218 \text{ mp}.$
- d  $Cpc4 = 56.17 \text{ mp} / 702.42 \text{ mp} \times 410.01 \text{ mp} = 32.787 \text{ mp}.$
- e  $Cpc5 = 54.17 \text{ mp} / 702.42 \text{ mp} \times 410.01 \text{ mp} = 31.620 \text{ mp}.$

8. Suprafata Cota Parte Indiviza pentru terenul de sub constructie

$$SCpt = Sfl / \text{Stuap} \times ST$$

$$ST = SK1 + \text{Strg} = 216.62 \text{ mp} + 110.82 \text{ mp} = 327.44 \text{ mp}$$

- a  $Cpt1 = 146.04 \text{ mp} / 702.42 \text{ mp} \times 327.44 \text{ mp} = 68.078 \text{ mp}.$
- b  $Cpt2 = 37.83 \text{ mp} / 702.42 \text{ mp} \times 327.44 \text{ mp} = 17.635 \text{ mp}.$
- c  $Cpt3 = 74.04 \text{ mp} / 702.42 \text{ mp} \times 327.44 \text{ mp} = 34.514 \text{ mp}.$
- d  $Cpt4 = 56.17 \text{ mp} / 702.42 \text{ mp} \times 327.44 \text{ mp} = 26.184 \text{ mp}.$
- e  $Cpt5 = 54.17 \text{ mp} / 702.42 \text{ mp} \times 327.44 \text{ mp} = 25.252 \text{ mp}.$



# MEMORIU TEHNIC

## -Tema lucrarii

Intocmirea documentatiei necesare pentru calculul suprafetelor construite efectiv, inclusiv cotele indivize, aferente fiecarei locuinte de tip ANL din Blocul 4 ANL

## -Beneficiarul lucrarii

PRIMARIA MUNICIPIULUI GIURGIU

## -Executantul lucrarii

PFA CUCU DORIN –AUTORIZATIE SERIA RO\_B\_F NR 0212

## -Scopul lucrarii

Identificarea terenul aferent blocului 4 ANL si a spatiilor de folosinta comuna , in vederea calcularii cotelor indivize (in procente si metri patrati) Calculul suprafetelor construite desfasurat pentru fiecare apartament din blocul 4 ANL

## -Amplasamentul bunului imobil

Municipiul Giurgiu, Judet Giurgiu, ansamblul 44 apartamente, Zona Steaua Dunarii, Bloc 4 ANL

## -Operatiuni topo cadastrale efectuate

Dupa studierea actelor, puse la dispozitie de catre beneficiar am efectuat masuratori topografice la imobilul din prezenta cauza. Pentru executarea lucrarii, in vederea intocmirii planului de amplasament si delimitare al imobilului s-a executat o drumuire tahimetrica formata din 6 statii, materializate prin tarusi metalici.S-au folosit pentru masuratori statie totala LEICA TCR 407, si GPS GS20.

Coordonatele punctelor in detaliu ce descriu detaliile planimetrice din interiorul, respectiv exteriorul corpului de proprietate au fost detrminate prin metoda punctelor radiate in sistem de proiectie STEREO 70

In urma calculelor efectuate s-au obtinut rezultate cuprinse in tolerantele admise  
Dupa efectuarea verificarilor de teren si de birou s-a constatat ca lucrarea se incadreaza in prevederile normative in vigoare, astfel incat lucrarea poate fi inaintata beneficiarului.





## DETALII TEHNICE/EXPRESII UTILIZATE

### - Cadrul legal

Scopul prezentei proceduri îl constituie modul de calcul a cotei – părți de proprietate a părților de folosință comună precum și a terenului, aferente apartamentelor sau spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință dintr-un bloc, care sunt constituite în condominiu.

### - Definitii

a) **Suprafața utilă a apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu (Suap)**, reprezintă suma tuturor suprafețelor utile ale încăperilor, cuprinzând: camera de zi, dormitoare, băi, WC, duș, bucătărie, spații de depozitare și de circulație din interiorul locuinței. Nu se cuprind: suprafața logiilor și a balcoanelor, pragurile, golurilor de uși, ale trecerilor cu deschideri până la 1,00 m, nișele de radiatoare, precum și suprafețele ocupate de sobe și cazane de baie (câte 0,50 m<sup>2</sup> pentru fiecare sobă și cazan de baie), în cazul în care încălzirea se face cu sobe. În cazul locuințelor duplex nu se cuprinde rampa de acces, conform *Anexei nr.1 din Legea locuinței nr.114/1996, cu modificările și completările ulterioare.*

b) **Suprafața totală construită (STc)**, reprezintă suma suprafețelor utile ale tuturor apartamentelor și a spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu, a logiilor, balcoanelor, împreună cu suprafețele părților comune ale clădirilor (spălătorii, uscătorii, casa scării, inclusiv anexele pentru colectarea, depozitarea și evacuarea deșeurilor menajere, casa liftului etc.), la care se adaugă suprafața aferentă pereților interiori și exteriori ai locuinței; în cazul încălzirii cu combustibil solid, se adaugă suprafața aferentă sobelor și cazanelor de baie. *Nu sunt cuprinse suprafețele aferente boxelor de la subsol și ale garajelor care pot fi prevăzute distinct.*

### - Termeni utilizați

a) **Coeficientul Ki** - coeficient cotă-parte proprietate părți comune respectiv teren aferent, specific pentru fiecare apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu; rezultată din raportul dintre suprafața utilă a apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu și totalul suprafeței utile ale tuturor apartamentelor și spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu

b) **Suap** - reprezintă suprafața utilă a apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu

c) **STuap** - reprezintă totalul suprafeței utile a tuturor apartamentelor și a spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu ( suma tuturor acestor suprafețe)

d) **Cpc** - reprezintă cota-parte proprietate din părțile comune ale blocului, aferentă fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu





- e) **STc** - reprezintă suprafața totală construită a blocului ( suprafața construită desfășurată )
- f) **STpc** reprezintă suprafața totală proprietate comună a blocului din condominiu
- g) **Cpt** - reprezintă cota-parte de teren aferentă fiecărui apartament sau a spațiului cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu
- h) **Scs** - reprezintă suprafața **construită la sol** a blocului
- i) **St** - reprezintă suprafața de protecție (trotuarul sau bordura) construită la sol a blocului, realizată în jurul acestora, având lățimea stabilită de proiectant conform soluțiilor tehnice rezultate din proiectul de execuție, în funcție de zona de amplasare, stabilitatea terenurilor la fundare, caracteristicilor geotehnice ale terenurilor, etc.
- j) **ST** - reprezintă suprafața totală de teren aferentă blocului

#### - Procedura de calcul

**Calculul coeficientului Ki** ( se calculează cu precizie de patru zecimale): acest coeficient rezultă ca un raport dintre suprafața utilă a apartamentului sau a spațiului cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu (**Suap**) și totalul suprafeței utile ale tuturor apartamentelor și a spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu (**STuap**). **Coeficientului Ki** se utilizează la **calculul cotei-părți proprietate din părțile comune (Cpc)**, respectiv la **calculul cotei-părți proprietate teren (Cpt)** aferente fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință din condominiu, iar formula de calcul este următoarea:

$$K_i = \text{Suap} : \text{STuap}$$

**Suprafața totală proprietate comună (STpc)** din condominiu rezultă ca diferența dintre **suprafața totală construită (STc)** și totalul **suprafeței utile ale tuturor apartamentelor și a spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință (STuap)**, iar formula de calcul este următoarea:

$$\text{STpc} = \text{STc} - \text{STuap}$$

**Cota-parte de proprietate din părțile comune (Cpc)** pentru fiecare apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință din bloc, tronson sau scară, rezultă ca produsul dintre **coeficientului Ki** (specific fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință) și **suprafața totală proprietate comună din condominiu (STpc)**, iar formula de calcul este următoarea:

$$\text{Cpc} = K_i \cdot \text{STpc}$$

**Suprafața totală a terenului (ST)** reprezintă suma suprafeței de teren ocupată la sol de către clădire/bloc, tronson sau scară și a suprafeței de protecție (trotuarul/ bordura) a blocului, tronsonului sau scării, stabilită conform soluțiilor tehnice rezultate din proiectul de execuție al blocului, iar formula de calcul este următoarea:

$$\text{ST} = \text{Scs} + \text{St}$$

**Cota-parte proprietate teren (Cpt)** aferentă fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință din bloc, este rezultatul produsului dintre





coeficientul **Ki**, specific fiecărui apartament sau spațiu cu altă destinație decât cea de locuință și **suprafața totală (ST) a terenului din condominiu**, iar formula de calcul este următoarea:

$$Cpt = Ki \times ST$$

**La suprafața construită desfășurată, aferentă fiecărui apartament** (formată din suprafața utilă+suprafața peretilor interiori+suprafața peretilor exteriori+ suprafața partilor comune din bloc) va fi adăugată suprafața logiilor și a balcoanelor.

**UAT: Giurgiu**

**Adresa: Municipiul Giurgiu, Judet Giurgiu, Ansamblul 44 apartamente, Zona Steaua Dunării, Bloc 4 ANL**

**Imobil:** - S+P + 3E  
**Număr de apartamente:** -11  
**Suprafața utilă:**

- apartament cu 1 camera	= 37.83 mp
- apartament cu 3 camere	= 74.04 mp
- apartament cu 2 camere	= 56.17mp
- apartament cu 2 camere	= 54.17 mp

**Suprafața teren aferent:** - suprafața construită la sol la care se adaugă o zonă de protecție a imobilului (trotuarul de garda)  
**216.62 mp+110.82 mp = 372.44 mp**

### 1.Procedură de calcul pentru coeficientul Ki

$$Ki = Suap : STuap$$

**STuap = ( 4 ap./ 1camera x 37.83 mp) + ( 1 ap./ 3camere x 74.04 mp) + ( 3 ap./ 2camere x 56.17 mp) + ( 3 ap./ 2camere x 54.17 mp) + ( 3 ap./ 1camera x 37.18 mp) + subsol 146.04 mp =702.42 mp.**

de unde:

- **Ki**, pentru un apartament cu 1 camere: 37.83 mp : 702.42mp = **0.0539**
- **Ki**, pentru un apartament cu 3 camere: 74.04 mp : 702.42mp = **0.1054**
- **Ki**, pentru un apartament cu 2 camere: 56.17 mp : 702.42mp = **0.0800**
- **Ki**, pentru un apartament cu 2 camere: 54.17 mp : 702.42mp = **0.0771**
- **Ki**, pentru subsol 146.04 mp : 702.42mp = **0.2079**



## 2. Calculul cotei-părți proprietate din părțile comune (Cpc)

$Cpc = Ki \times STpc$ , unde:

$STpc = STc - Stuap$

$STc$  (suprafața totală construită) = 216.62 mp/parter+216.62 mp/subsol+229.59 mp/et1+ 224.80 mp/et2+ 224.80 mp/et3 = **1112.43 mp.**

$STuap = 702.42$  mp.

rezultă:

$STpc$  (suprafața totală proprietate comună din condominiu)  
= 1112.43 mp - 702.42 mp = **410.01 mp.**

de unde:

- $Cpc$ , pentru un apartament cu 1 camera: **0,0539** x 410.01 mp = **22.0818 mp**
- $Cpc$ , pentru un apartament cu 3 camere: **0,1054** x 410.01 mp = **43.2179 mp**
- $Cpc$ , pentru un apartament cu 2 camere: **0,0800** x 410.01 mp = **32.7870 mp**
- $Cpc$ , pentru un apartament cu 2 camere: **0,0771** x 410.01 mp = **31.6196 mp**
- $Cpc$ , pentru subsol **0,2079** x 410.01 mp = **85.2451 mp**

## 3. Calculul cotei-părți proprietate teren (Cpt):

$Cpt = Ki \times ST$ , unde  $ST = Scs + St$

$Sconstruită$  la sol = **216.62 mp.**

$Strotuar$ : = **110.82 mp.**

$ST = 216.62$  mp + **110.82 mp = 327.44 mp.**

de unde :

- $Cpt$ , pentru un apartament cu 1 camera: **0,0539** x 327.44 mp = **17.635 mp**
- $Cpt$ , pentru un apartament cu 3 camere: **0,1054** x 327.44 mp = **34.514 mp**
- $Cpt$ , pentru un apartament cu 2 camere: **0,0800** x 327.44 mp = **26.184 mp**
- $Cpt$ , pentru un apartament cu 2 camere: **0,0771** x 327.44 mp = **25.252 mp**
- $Cpt$ , pentru subsol **0,2079** x 327.44 mp = **68.078 mp**





## CONCLUZII

1. A fost identificat terenul aferent blocului 4ANL si a spatiilor de folosinta comuna , in vederea calcularii cotelor indivize (in procente si metri patrati) si au fost calculate suprafetele construite desfasurat pentru fiecare apartament din blocul 4 ANL

2. Ca urmare a masuratorilor efectuate si a prelucrarii acestora va prezentam urmatoarele:

-terenul aferent blocului 4 ANL , (reprezentat in schita-**Anexa nr 1.35**) identificat, din punct de vedere topo-cadastral in intravilanul Municipiului Giurgiu, Ansamblul 44 apartamente, Zona Steaua Dunarii, Judet Giurgiu

-foaie colectiva (**Anexa nr 1.38**)

-datele detaliate despre teren si bloc (**Anexa nr 2**)

-situatia privind suprafetele construite efectiv, inclusiv cotele indivize, aferente fiecarei locuinte de tip ANL, din blocul 4 ANL (**Anexa nr 3**)



**BLOC 4 ANL**  
(date despre teren si bloc)

UAT	Giurgiu
Adresa	Ansamblul 44 apartamente, Zona Steaua Dunarii, Municipiul Giurgiu
Scs (suprafata construita la sol a blocului 4 ANL)	216.62 mp (delimitata de punctele: 49-50-51-52-58-59-57-60)
ST (suprafata totala de teren aferent blocului 4 ANL)	372.44 mp (delimitata de punctele: 41-42-43-44-45-46-47-48)
Regim de inaltime	S+P+3E
Apartamente	11

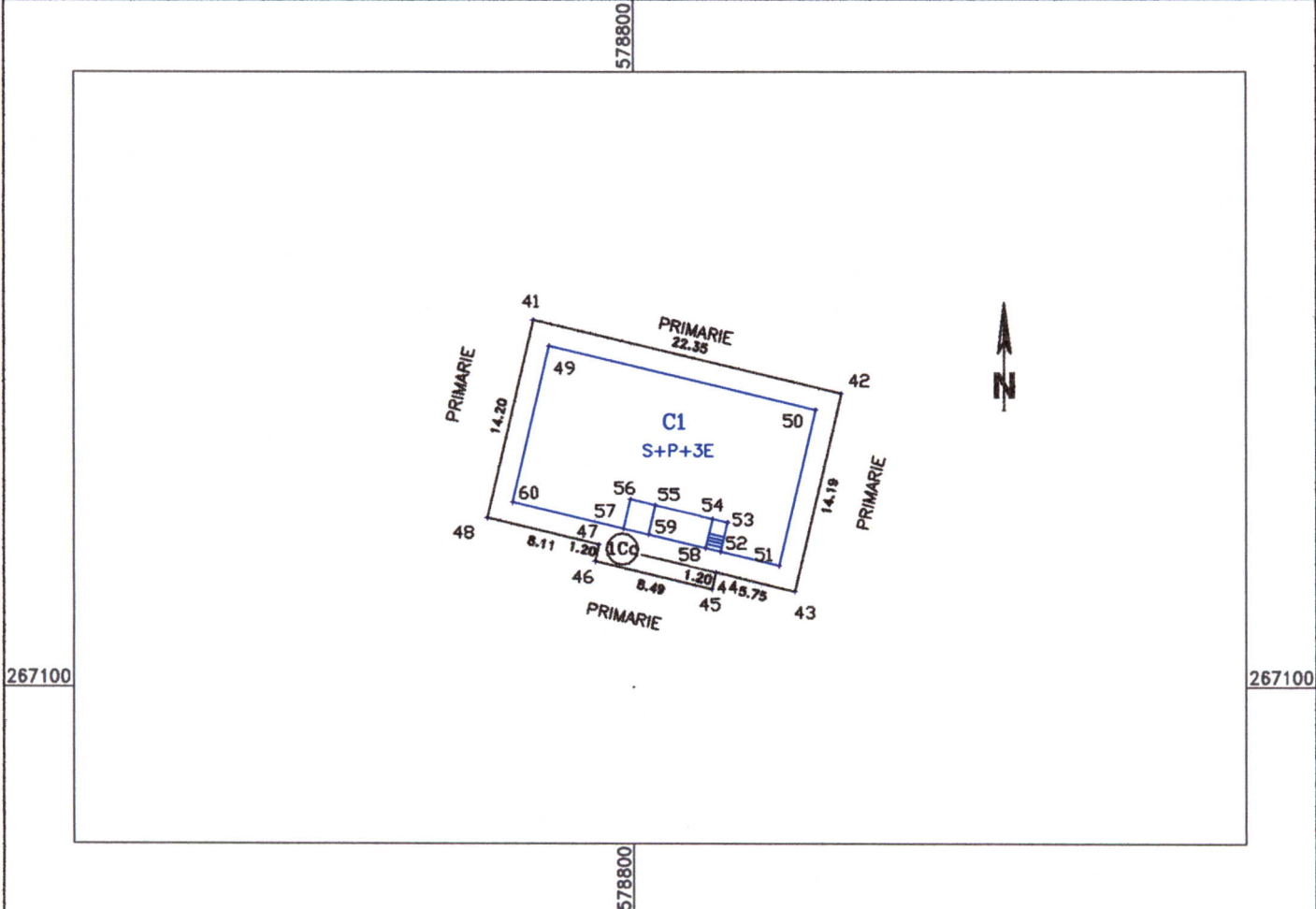




# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	327	Mun Giurgiu, Ansamblul 44 apartamente, Zona Steaua Dunarii, Bloc 4ANL
Carte Funciara Nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)	
	GIURGIU	



## A. Date referitoare la teren

Nr. Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	327	
Total		327	

## B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CL	217	Bloc locuinte tip ANL- S+P+3E-11 UI
Total		217	

Suprafata totala masurata a imobilului=327 mp

<p><b>Executant P.F.A. CUCU DORIN</b></p> <p>Semnatura si stampila</p> <p>Data Octombrie 2015</p>	<p>Stampila: CERTIFICAT DE DESTINARE, Seria RO-B-F, Nr. 0212, Categoria A</p> <p>Stampila: MUNICIPIUL GIURGIU, LOCALITATEA LOCALA</p>	<p>Anexa nr 1.35</p> <p>Stampila: SECRETAR</p>
---	---	--