



**CARTE FUNCiară NR. 36646
COPIE**

Carte Funciară Nr. 36646 Tulcea

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Tulcea, UAT Tulcea, Loc. Tulcea, Str BABADAG, Nr. 1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	36646	2.799	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	36646-C1	Jud. Tulcea, UAT Tulcea, Loc. Tulcea, Str BABADAG, Nr. 1	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:1707 mp; S. construita desfasurata:5315 mp; MAGAZIN P+2; DREPT DE UZ SI SERVITUTE (Parter) S = 6,9 mp
A1.2	36646-C2	Jud. Tulcea, UAT Tulcea, Loc. Tulcea, Str BABADAG, Nr. 1	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:72 mp; S. construita desfasurata:72 mp; DEPOZIT
A1.3	36646-C3	Jud. Tulcea, UAT Tulcea, Loc. Tulcea, Str BABADAG, Nr. 1	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:79 mp; S. construita desfasurata:79 mp; CENTRALA TERMICA
A1.4	36646-C4	Jud. Tulcea, UAT Tulcea, Loc. Tulcea, Str BABADAG, Nr. 1	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:94 mp; S. construita desfasurata:94 mp; BAZIN + HIDROFOR
A1.5	36646-C5	Jud. Tulcea, UAT Tulcea, Loc. Tulcea, Str BABADAG, Nr. 1	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:170 mp; S. construita desfasurata:170 mp; BAR

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
58788 / 07/11/2012		
Act Notarial nr. 2606, din 07/11/2012 emis de NP GALCA ANA;		
B1 Se înființează cartea funciară 36646 a imobilului cu numarul cadastral 36646/Tulcea, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 3666 (identificator electronic 32882) inscris în cartea funciară 10475 (identificator electronic 32882);		
Certificat Atestare A Dreptului De Proprietate nr. seriaTL nr. 0093, din 22/09/2003 (proces verbal din 31.01.2002, anexă; autorizația nr. 801 din 24.01.1970; protocol de predare - primire din 16.12.2006; încheierea nr. 31269 din 2006 a Tribunalului Cluj; certificat de înregistrare nr.B/0908461 din 2006; certificat de adresa nr.318 din 2007; încheierea nr.50038/2007 a ORC de pe lângă Tribunalul București; certificat de înregistrare mențiuni din 03.09.2007; certificat de înregistrare nr.B/1104975 din 2007 eliberat de ORC de pe lângă Tribunalul București; relevetele avizate de O.C.P.I. Tulcea la data de 03.03.2008);		A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
B2 Întabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu atestare, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota initială 1/1		A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4 / B.15
1) S.C. WIN MAGAZIN S.A. <i>OBSERVATII: pozitie transcrita din CF 32882/Tulcea, inscrisa prin incheierea nr. 22266 din 14/09/2007; pozitie transcrita din CF 32882/Tulcea, inscrisa prin incheierea nr. 22266 din 14/09/2007;</i>		
Act Administrativ nr. 38355, din 26/07/2011 emis de OCPI Tulcea;		
B3 se notează actualizarea informațiilor tehnice privind imobilul conform planului de amplasament și delimitare a imobilului cu inventar de coordonate confirmat de OCPI Tulcea la data de 08.10.2012, respectiv modificarea numarului cadastral din 3666 în 32882, <i>OBSERVATII: pozitie transcrita din CF 32882/Tulcea, inscrisa prin incheierea nr. 50415 din 01/10/2012; pozitie transcrita din CF 32882/Tulcea, inscrisa prin incheierea nr. 50415 din 01/10/2012;</i>		A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
B4 se notează modificarea suprafeței măsurate a terenului din 2800,81 mp în 2801 mp, a construcției C1 din 1460,47 mp în 1460 mp, a construcției C2 din 72,32 mp în 72 mp, a construcției C3 din 78,61 mp în 79 mp, respectiv a construcției C4 din 93,84 mp în 94 mp, <i>OBSERVATII: pozitie transcrita din CF 32882/Tulcea, inscrisa prin incheierea nr. 50415 din 01/10/2012; pozitie transcrita din CF 32882/Tulcea, inscrisa prin incheierea nr. 50415 din 01/10/2012;</i>		A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B5	se noteaza ca pe teren se mai afla edificata constructia C5 in suprafata de 170 mp, <i>OBSERVATII: pozitie transcrita din CF 32882/Tulcea, inscrisa prin incheierea nr. 50415 din 01/10/2012; pozitie transcrita din CF 32882/Tulcea, inscrisa prin incheierea nr. 50415 din 01/10/2012;</i>	A1
	Act Administrativ nr. 55584, din 24/10/2012 emis de OCPI TULCEA;	
B6	se noteaza anularea numerelor cadastrale 36588,36589,36590,36591, conform referatului intocmit de Serviciul Cadastru <i>OBSERVATII: pozitie transcrita din CF 32882/Tulcea, inscrisa prin incheierea nr. 56340 din 29/10/2012; pozitie transcrita din CF 32882/Tulcea, inscrisa prin incheierea nr. 56340 din 29/10/2012;</i>	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
	Act Administrativ nr. 57120, din 02/11/2012 emis de OCPI TULCEA;	
B7	se noteaza propunerea de dezmembrare a imobilului cu numar cadastral 32882 UAT Tulcea, conform referatului intocmit de sing. Lungu Ionel <i>OBSERVATII: pozitie transcrita din CF 32882/Tulcea, inscrisa prin incheierea nr. 57566 din 02/11/2012;</i>	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
59580 / 12/11/2012		
	Act Administrativ nr. 58788, din 07/11/2012 emis de O.C.P.I. Tulcea;	
B8	se noteaza actualizarea informatiilor tehnice conform planului de amplasament si delimitare a imobilului cu inventar de coordonate confirmat de O.C.P.I. Tulcea la data de 16.11.2012, cu suprafata de 4,38 m.p., reprezentand cota parte teren aferent pentru constituirea unui drept de uz si servitute de trecere spre centrala (incaperea C16 in suprafata utila de 6,90 m.p.) conform relevului spatiului comercial confirmat de O.C.P.I. Tulcea la data de 16.11.2012 (fise tehnice)	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
61078 / 20/11/2012		
	Act Administrativ nr. 59580, din 12/11/2012 emis de OCPI TULCEA;	
B9	se noteaza indreptarea erorii materiale strecurate atat in cuprinsul incheierii nr.59580 cat si al relevului din 12.11.2012 in sensul ca incaperea C16 are destinatia de „Punct conexiune ENEL” si nu „centrala”, asa cum in mod eronat sa consemnat	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
51132 / 28/07/2014		
	Act Administrativ nr. 27, din 25/01/2012 emis de SC WIN MAGAZIN SA (act administrativ nr. 2/25-01-2012 emis de SC WIN MAGAZIN SA);	
B10	se noteaza contractul de inchiriere nr. 27/25.01.2012 si actul aditional nr.2 la contractul de inchiriere nr. 27/25.01.2012, intre SC WIN MAGAZIN SA in calitate de locator si SC FRAHER RETAIL SRL in calitate de locatar, cu privire la suprafata de 405 mp,	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
118011 / 13/12/2018		
	Act Administrativ nr. 94, din 02/10/2018 emis de UAT MUNICIPIUL TULCEA;	
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu construire, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC WIN MAGAZIN SA	A1, A1.5
B12	se noteaza actualizarea informatiilor tehnice conform planului de amplasament si delimitare a imobilului cu inventar de coordonate confirmat la data de 19.12.2018 de O.C.P.I. Tulcea, precum si extinderea constructiei C1 de la 1460 mp la 1707 mp	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5
80822 / 11/08/2025		
	Act Notarial nr. 1437, din 08/08/2025 emis de NP HORGHEA CRISTIAN-OCTAVIAN;	
B13	se notează promisiunea de vânzare a imobilului în favoarea Societății SERVAGROMEC SA , perfectarea contractului de vânzare cumpărare în formă autentică urmând a se efectua până cel tarziu la data de 07.11.2025,	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5 / B. 15
129316 / 12/11/2025		
	Act Notarial nr. 2085, din 07/11/2025 emis de NP HORGHEA CRISTIAN-OCTAVIAN;	
B14	se noteaza Acordul nr. 2085 din 07.11.2025 emis de NP HORGHEA CRISTIAN-OCTAVIAN la antecontractul de vanzare cumpărare aut.sub nr. 1437/08.08.2025 de NP HORGHEA CRISTIAN-OCTAVIAN, cu privire la prelungirea termenului de semnare a contractului de vanzare cumpărare în formă autentică la data de 15.12.2025, dar nu mai tarziu de data de 19.12.2025	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5 / B. 15
155596 / 15/12/2025		
	Act Notarial nr. 2349, din 15/12/2025 emis de NP HORGHEA CRISTIAN-OCTAVIAN;	
B15	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu cumpărare, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SOCIETATEA SERVAGROMEC SA	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5 / B. 16

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
Act Notarial nr. 2350, din 15/12/2025 emis de NP HORGHEA CRISTIAN-OCTAVIAN;		
B16	se notează interdicția de grevare, înstrăinare, dezmembrare, alipire, închiriere, construire, demolare, cessionare, arendare, restructurare și concesionare a imobilului pe durata derularii raporturilor contractuale, în favoarea creditoarei PATRIA BANK S.A. Agenția Constanța	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5

C. Partea III. SARCINI

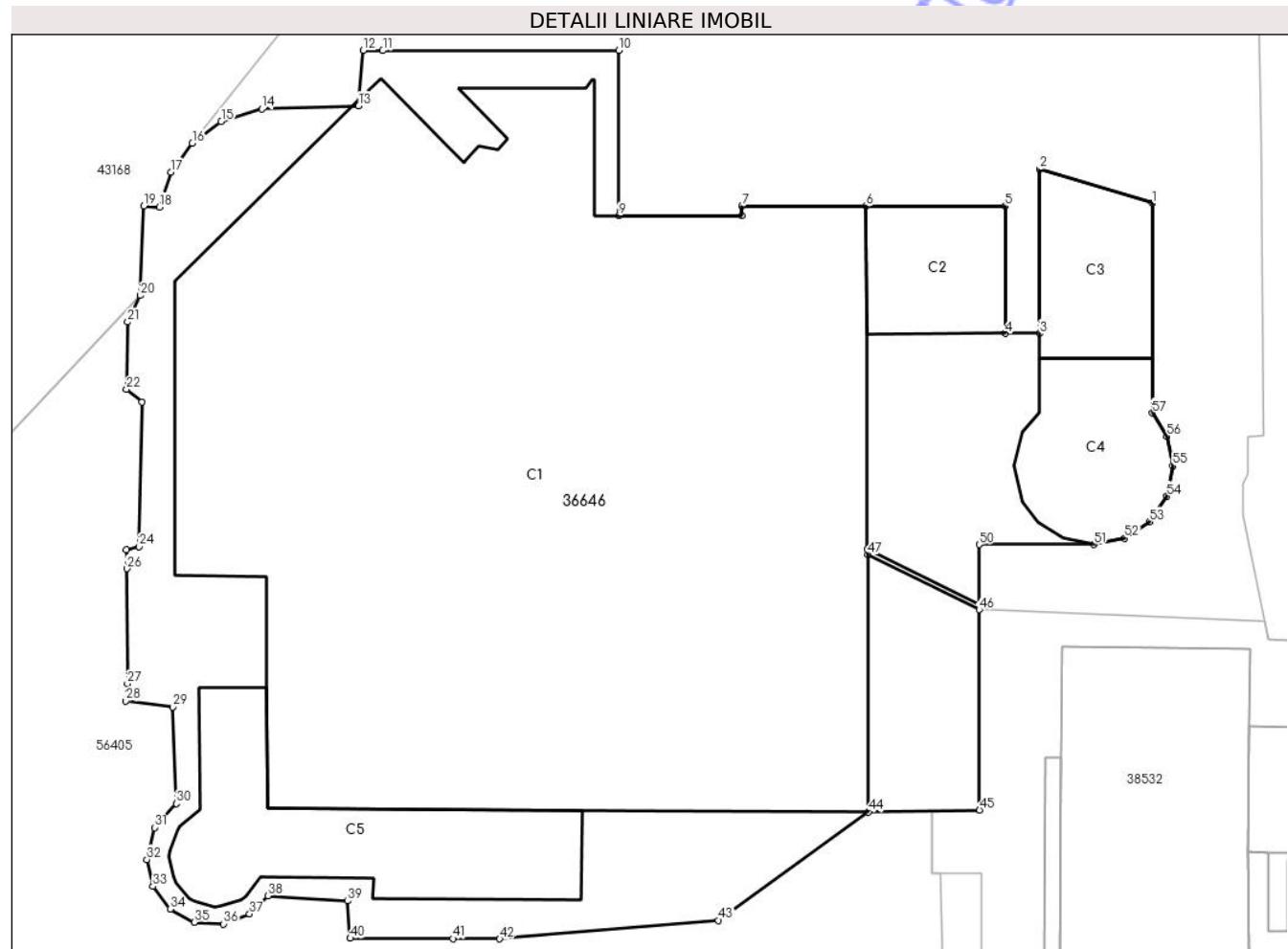
Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
65711 / 06/12/2012		
Act Notarial nr. 2779, din 29/11/2012 emis de NP GALCA ANA;		
C1	Intabulare, drept de UZpe o perioada de 30 de ani, cu obligatia de renoire pe perioade succesive, pe intreaga durata de existenta a Capacitatii energetice ce ocupa suprafata de 6,90 m.p. 1) RETELE ELECTRICE ROMÂNIA S.A.	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
C2	Intabulare, drept de SERVITUTEpe o perioada de 30 de ani, cu obligatia de renoire pe perioade succesive, pe intreaga durata de existenta a Capacitatii energetice ce ocupa suprafata de 6,90 m.p. 1) RETELE ELECTRICE ROMÂNIA S.A.	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
25393 / 30/03/2016		
Act Administrativ nr. 30, din 17/02/2016 (incheiat intre SC Win Magazin S.A si S.C. Intertoy Zone S.R.L.);		
C3	se noteaza contractul de inchiriere pentru spatii comerciale din cadrul Centrului Comercial WINMARKT Tulcea nr. 237bis/17.02.2016, respectiv nr. 30/17.02.2016, incheiat intre SC Win Magazin S.A in calitate de locator cu anexele la acesta si SC Intertoy Zone SRL in calitate de locatar, pe o perioada de 5 ani, pana la data de 31.03.2021	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
95610 / 11/10/2021		
Act Administrativ nr. 4, din 22/02/2021 emis de PF CONSTANTINESCU VALERIU;		
C4	se noteaza actul aditional nr.4 din 22.02.2021, la contractul de inchiriere pentru spatii comerciale din cadrul Centrului Comercial WINMARKT Tulcea nr. 237bis/17.02.2016, cu privire la prelungirea duratei contractuale incepand cu data de 01.04.2021 pana la data de 31.03.2024	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5
50415 / 23/05/2025		
Act Notarial nr. 1290, din 10/06/2024 emis de NP Dragomir Romelia; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 5, din 10/11/2016 emis de ENEL DISTRIBUȚIE DOBROGEA S.A; Act Notarial nr. 1667, din 25/07/2024 emis de NP Dragomir Romelia; Act Administrativ nr. 85417, din 28/11/2016 emis de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Constanța; Act Administrativ nr. 5027577, din 29/11/2024 emis de ONRC; Act Notarial nr. 1668, din 25/07/2024 emis de NP Dragomir Romelia; Act Administrativ nr. 3799, din 27/06/2007 emis de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Constanța; Act Administrativ nr. 376705, din 28/11/2024 emis de ONRC; Inscris Sub Semnatura Privata nr. 4, din 10/11/2016 emis de ENEL DISTRIBUȚIE DOBROGEA S.A.; Act Notarial nr. 2483, din 29/11/2024 emis de NP Dragomir Romelia; Act Administrativ nr. 4827, din 16/02/2024 emis de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Constanța; Act Administrativ nr. 11133, din 15/02/2024 emis de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Constanța;		
C5	se notează schimbarea denumirii societății din ENEL DISTRIBUȚIE DOBROGEA S.A. în E-DISTRIBUTIE DOBROGEA S.A.	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5
C6	se notează schimbarea denumirii societății din E -DISTRIBUȚIE DOBROGEA S.A. în RETELE ELECTRICE DOBROGEA S.A.	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5
C7	se notează schimbarea denumirii societății din RETELE ELECTRICE DOBROGEA S.A în RETELE ELECTRICE ROMÂNIA S.A.	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5
155596 / 15/12/2025		
Act Notarial nr. 2350, din 15/12/2025 emis de NP HORGHEA CRISTIAN-OCTAVIAN;		
C8	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:2730000 EURși celealte obligații de plată aferente creditului, conform contractului de credit nr. 235794 din data de 11.12.2025 1) PATRIA BANK S.A., Agenția Constanța	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5
C9	se notează ipotecă mobiliară asupra chirilor sau arenzilor prezente și viitoare, asupra indemnizațiilor plătite în temeiul contractelor de asigurare având ca obiect imobilul sau parte din acesta, precum și constituirea de alte drepturi reale, în favoarea PATRIA BANK S.A. Agenția Constanța	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
36646	2.799	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	2.799	-	-	-	Terenul nu este imprejmuit. 4,38 mp aferent dreptului de uz și servitute.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situatie juridică	Observații / Referințe
A1.1	36646-C1	constructii industriale si edilitare	1.707	Cu acte	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:1707 mp; S. construita desfasurata:5315 mp; MAGAZIN P+2; DREPT DE UZ SI SERVITUTE (Parter) S = 6,9 mp
A1.2	36646-C2	constructii anexa	72	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:72 mp; S. construita desfasurata:72 mp; DEPOZIT
A1.3	36646-C3	constructii anexa	79	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:79 mp; S. construita desfasurata:79 mp; CENTRALA TERMICA
A1.4	36646-C4	constructii anexa	94	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:94 mp; S. construita desfasurata:94 mp; BAZIN + HIDROFOR

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situatie juridică	Observații / Referințe
A1.5	36646-C5	constructii industriale si edilitare	170	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:170 mp; S. construita desfasurata:170 mp; BAR

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	7.512	2	3	10.45	3	4	2.118
4	5	8.09	5	6	8.84	6	7	7.91
7	8	0.6	8	9	7.84	9	10	10.514
10	11	15.003	11	12	1.241	12	13	3.534
13	14	6.169	14	15	2.698	15	16	2.294
16	17	2.296	17	18	2.329	18	19	0.994
19	20	5.694	20	21	1.874	21	22	4.286
22	23	1.261	23	24	9.191	24	25	0.835
25	26	1.21	26	27	7.323	27	28	1.109
28	29	3.027	29	30	6.159	30	31	2.052
31	32	2.097	32	33	1.759	33	34	1.807
34	35	1.733	35	36	1.869	36	37	1.779
37	38	1.643	38	39	5.093	39	40	2.381
40	41	6.527	41	42	2.982	42	43	13.965
43	44	11.778	44	45	7.055	45	46	12.739
46	47	7.926	47	48	0.335	48	49	7.927
49	50	3.809	50	51	7.298	51	52	1.995
52	53	1.896	53	54	1.963	54	55	1.968
55	56	1.923	56	57	1.743	57	1	13.349

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

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