



## HOTĂRÂRE

### privind aprobarea procedurilor de expropriere a imobilelor proprietate privată situate pe amplasamentul obiectivului de investiții de utilitate publică și de interes local „Amenajarea zonei adiacente accesului principal în Complexul Muzeal de Științe ale Naturii prin fluidizarea circulației pe b-dul Mamaia, municipiul Constanța”

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de \_\_\_\_\_,

Luând în dezbatere referatul de aprobare nr. 107235/15.07.2020 al domnului primar Decebal Făgădău, avizul Comisiei de specialitate nr. 1 de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța, avizul Comisiei de specialitate nr. 5 pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului și raportul Direcției patrimoniu și cadastru înregistrat sub nr.112916/24.07.2020;

Având în vedere HCL nr. 65/28.02.2020 privind aprobarea documentației tehnico-economice, faza de studiu de prefizabilitate pentru „Amenajarea zonei adiacente accesului principal în Complexul Muzeal de Științe ale Naturii prin fluidizarea circulației pe b-dul. Mamaia, municipiul Constanța”;

Ținând cont de dispozițiile art. 2 alin. (1) lit. a) și art. 5 alin. (1) 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, și ale prevederilor art. 4 alin. (2) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 aprobate prin H.G. nr. 53/2011, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând rapoartele de evaluare întocmite de către S.C. Management Consulting Solutions S.R.L. prin evaluator dr. ing. Dragoș Mihai Ipate, nr.241/22.07.2020 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.111976/23.07.2020, nr.242/22.07.2020 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 111968/23.07.2020 și nr.243/22.07.2020 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.111970/23.07.2020;

În conformitate cu prevederile art.129 alin.(2) lit.d), alin. (7) lit. k) și art.196 alin.(1) lit.a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare.

## HOTĂRĂȘTE

**Art.1** Se aprobă amplasamentul obiectivului de investiții de utilitate publică și de interes local „Amenajarea zonei adiacente accesului principal în Complexul Muzeal de Științe ale Naturii prin fluidizarea circulației pe b-dul Mamaia, municipiul Constanța” potrivit planului de amplasament prevăzut în anexa nr. 1.

**Art.2** – (1) Se aprobă declanșarea procedurilor de expropriere a imobilelor -teren, proprietate privată, în suprafață totală de 1.007 mp, identificate prin numerele cadastrale 208917, 208918 și 210948, situate pe amplasamentul obiectivului de investiții de utilitate publică și de interes local „Amenajarea zonei adiacente accesului principal în Complexul Muzeal de Științe ale Naturii prin fluidizarea circulației pe b-dul Mamaia, municipiul Constanța”, expropriator fiind Municipiul Constanța prin consiliul local și primar.

(2) Lista cuprinzând imobilele supuse exproprierii potrivit alin. (1), proprietarii sau deținătorii acestora, precum și sumele individuale aferente despăgubirilor este prevăzută în anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

**Art.3** -(1) Se aprobă sumele individuale rezultate din rapoartele de evaluare, aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul obiectivului de investiții de utilitate publică și de interes local „Amenajarea zonei adiacente accesului principal în Complexul Muzeal de Științe ale Naturii prin fluidizarea circulației pe b-dul Mamaia, municipiul Constanța”, județul Constanța. Rapoartele de evaluare fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Sumele individuale estimate de către expropriator aferente despăgubirilor pentru imobilele teren în suprafață totală de 1.007 mp, ce se acordă proprietarilor sau deținătorilor imobilelor situate pe amplasamentul obiectivului de investiții în cuantum total de 105.735,00 euro echivalentul a 512.042,88 lei la cursul de 4,8427 lei stabilit de B.N.R. la data de 21.07.2020, sunt alocate de la bugetul local cu această destinație.

(3) Sumele individuale prevăzute la alin. (1) se virează de către Municipiul Constanța, în termen de cel mult 30 de zile de la data solicitării acestora, într-un cont bancar deschis pe numele expropriatorului la dispoziția proprietarilor sau deținătorilor de imobile, în vederea efectuării despăgubirilor în cadrul procedurilor de expropriere, în condițiile legii.

**Art.4** Se împuternicește primarul municipiului Constanța ca, împreună cu structurile din cadrul aparatului de specialitate al primarului, să întreprindă toate demersurile legale, necesare pentru aducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

**Art.5** Planul de amplasament prevăzut la art. 1 se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul și pe pagina proprie de internet ale expropriatorului.

**Art.6** Anexele nr. 1 și nr. 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.7** Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției patrimoniu și cadastru, Compartimentului juridic contencios, Compartimentului contracte, avizări și legile proprietății, Direcției financiare în vederea aducerii la îndeplinire, domnului Oprică Nicolae, S.C. VALROM INVEST S.R.L. și spre știință Instituției prefectului județului Constanța .

Prezenta hotărâre a fost aprobată de consilierii locali astfel: \_\_\_\_\_ pentru, \_\_\_\_\_ împotriva, \_\_\_\_\_ abțineri.

La data adoptării sunt în funcție \_\_\_\_\_ consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
FULVIA ANTONELA DINESCU

CONSTANȚA,  
NR. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2020



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL CONSTANȚA**  
**MUNICIPIUL CONSTANȚA**  
**PRIMAR**  
**NR. 107235/15.07.2020**

### **REFERAT DE APROBARE**

Prin H.C.L. nr.65/28.02.2020 s-a aprobat documentația tehnico-economică, faza de studiu de fezabilitate pentru „Amenajarea zonei adiacente accesului principal în Complexul Muzeal de Științe ale Naturii prin fluidizarea circulației pe b-dul. Mamaia, municipiul Constanța”;

Obiectivul proiectului mai sus enunțat urmărește amenajarea zonei din proximitatea accesului principal în Complexul Muzeal de Științe ale Naturii, impusă de necesitatea eliminării blocajelor, fluidizării circulației, îmbunătățirii imaginii urbanistice a zonei, maximizării confortului și a siguranței participanților la traficul rutier și pietonal, atât pentru locuitorii urbei, cât și pentru cei aflați în trafic.

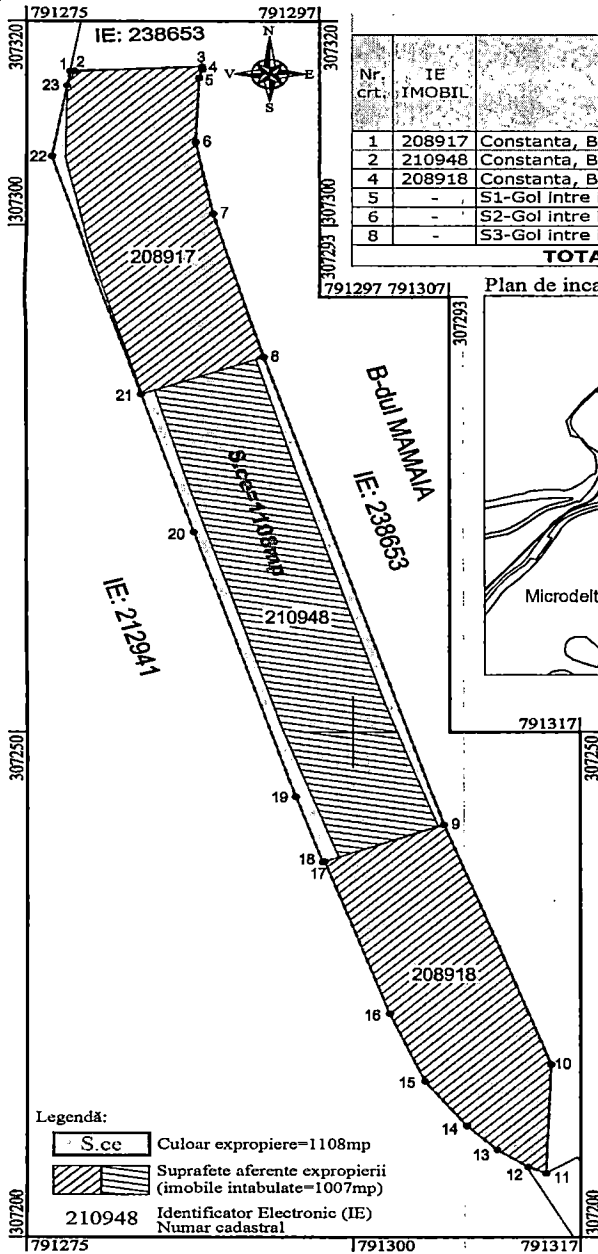
Pentru atingerea acestui obiectiv strategic este necesară realizarea unor lucrări de utilitate publică, respectiv de construcție, reabilitare și modernizare de drumuri și parcuri de interes local conform dispozițiilor art.2 alin.(1) lit.a) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.

În conformitate cu prevederile art. 136 alin. (1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea procedurilor de expropriere a imobilelor proprietate privată situate pe amplasamentul obiectivului de investiții de utilitate publică și de interes local „Amenajarea zonei adiacente accesului principal în Complexul Muzeal de Științe ale Naturii prin fluidizarea circulației pe b-dul Mamaia, municipiul Constanța”.

**PRIMAR,**

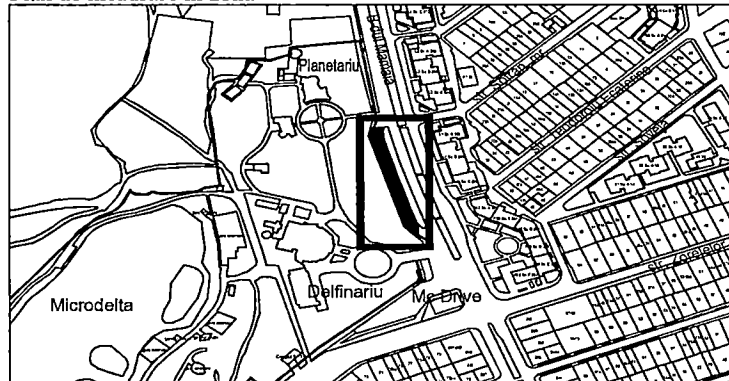
DECEBAL FĂGĂDĂU

**PLAN DE AMPLASAMENT**  
**privind aprobarea procedurilor de expropriere a imobilelor proprietate privată situate pe amplasamentul obiectivului de investiții de utilitate publică și de interes local „Amenajarea zonei adiacente accesului principal în Complexul Muzeal de Științe ale Naturii prin fluidizarea circulației pe b-dul Mamaia, municipiul Constanța”**



BILANT SUPRAFETE				
Nr. crt.	IE IMOBIL	ADRESA	TOTAL SUPRAFATA OBIECTIV INVESTITII DE UTILITATE PUBLICA (mp)	SUPRAFATA AFERENTA EXPROPIERII (mp)
1	208917	Constanta, B-dul MAMAIA nr. 259B	307	307
2	210948	Constanta, B-dul MAMAIA, zona DELFINARIU	400	400
4	208918	Constanta, B-dul MAMAIA nr. 259	300	300
5	-	S1-Gol intre imobile intabulate (NEINTABULAT)	0,61	
6	-	S2-Gol intre imobile intabulate (NEINTABULAT)	62	
8	-	S3-Gol intre imobile intabulate (NEINTABULAT)	38	
TOTAL SUPRAFETE			<b>1108</b>	<b>1007</b>

Plan de încadrare în zona

Inventar de coordonate puncte de frângere - CULOAR EXPROPIERE  
Sistem de proiectie STEREOGRAFIC 1970

Nr. crt.	X(m)	Y(m)
1	307315,060	791278,350
2	307315,080	791278,710
3	307315,520	791288,460
4	307315,270	791288,500
5	307314,410	791288,250
6	307308,170	791287,980
7	307301,170	791289,320
8	307287,040	791293,190
9	307240,800	791307,040
10	307217,030	791315,250
11	307206,370	791314,840
12	307207,000	791313,470
13	307208,660	791311,110
14	307211,020	791308,760
15	307215,410	791305,540
16	307222,010	791302,820
17	307237,140	791297,830
18	307237,082	791297,686
19	307243,610	791295,610
20	307269,700	791287,820
21	307283,320	791283,829
22	307306,800	791276,950
23	307313,670	791278,110

S. ce = 1108mp



ROMÂNIA  
 JUDEȚUL CONSTANȚA  
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
 DIRECȚIA PATRIMONIUL SI CADASTRU  
 SERVICIUL CADASTRU

**Municipiul Constanța**  
 Zona Delfinariu - Bulevardul Mamaia  
 Culoar de expropriere

Scara 1:500	Data: martie 2020	Format plansa A4	revizia 1
----------------	----------------------	---------------------	-----------

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
 SERVICIUL CADASTRU

**VIZAT SPRE NESCHIMBARE**

Nr. \_\_\_\_\_

Data: 16.07.2020

Semnătura: [Signature]



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 2

la HCL nr. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

**LISTA**

**imobilelor situate pe amplasamentul obiectivului de investiții de utilitate publică și de interes local „Amenajarea zonei adiacente accesului principal în Complexul Muzeal de Științe ale Naturii prin fluidizarea circulației pe b-dul Mamaia, municipiul Constanța”**

Nr. crt.	Judetul	Localitatea	Parcela	Numar cadastral	Suprafata imobilului		Numele proprietarului/detinătorului	Suma
					Suprafata totală rezultată din acte (mp)	Suprafata de expropriat (mp)		
1	Constanța	Constanța, Zona Delfinariu, bd. Mamaia	-	210948	400 mp	400 mp	VALROM INVEST S.R.L.	1EURO = 4,8338LEI la cursul B.N.R. din data de 09.04.2020  42.000,00 EURO
2	Constanța	Constanța, Bd. Mamaia nr. 259B	-	208917	307 mp	307 mp	Oprică Nicolae	32.235,00 EURO
3	Constanța	Constanța, Bd. Mamaia nr. 259	-	208918	300 mp	300 mp	Oprică Nicolae	31.500,00 EURO



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

## AVIZ

Văzând referatul de aprobare al d-lui primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 107235/15.07.2020;

**Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea procedurilor de expropriere a imobilelor proprietate privată situate pe amplasamentul obiectivului de investiții de utilitate publică și de interes local „Amenajarea zonei adiacente accesului principal în Complexul Muzeal de Științe ale Naturii prin fluidizarea circulației pe b-dul Mamaia, municipiul Constanța”**

Comisia, întrunită azi \_\_\_\_\_2020, în conformitate cu prevederile art. 125 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, în temeiul art. 136 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare:

Adoptă /respinge proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,  
**ANDREIAȘ CRISTIAN MARIUS**



**ROMANIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL**

**COMISIA NR. 5 PENTRU ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ LOCALĂ, JURIDICĂ, APĂRAREA  
ORDINII PUBLICE, RESPECTAREA DREPTURILOR ȘI LIBERTĂȚILOR CETĂȚEANULUI**

## **AVIZ**

Văzând referatul de aprobare al d-lui primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 107235/15.07.2020;

**Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea procedurilor de expropriere a imobilelor proprietate privată situate pe amplasamentul obiectivului de investiții de utilitate publică și de interes local „Amenajarea zonei adiacente accesului principal în Complexul Muzeal de Științe ale Naturii prin fluidizarea circulației pe b-dul Mamaia, municipiul Constanța”**

Comisia, întrunită azi \_\_\_\_\_2020, în conformitate cu prevederile art. 125 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, în temeiul art. 136 alin 6 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare:

Adoptă /respinge proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,

**ADRIANA ARGHIRESCU**



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANȚA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECTIA PATRIMONIU ȘI CADASTRU  
SERVICIUL PATRIMONIU  
NR. 1129/16/24.07.2020

## RAPORT

### **privind aprobarea procedurilor de expropriere a imobilelor proprietate privată situate pe amplasamentul obiectivului de investiții de utilitate publică și de interes local „Amenajarea zonei adiacente accesului principal în Complexul Muzeal de Științe ale Naturii prin fluidizarea circulației pe b-dul Mamaia, municipiul Constanța”**

Având în vedere faptul că mobilitatea urbană și transportul urban constituie un aspect important în îmbunătățirea calității vieții urbane se impune amenajarea zonei și îmbunătățirea aspectului urbanistic și al mediului ambiental din proximitatea accesului principal în Complexul Muzeal de Științe ale Naturii.

Luând în considerare faptul că starea actuală a zonei îngreunează accesul autobuzelor în stația BUS, întrucât în momentul de față staționează mai multe taxiuri într-o zonă neregulamentară. De asemenea, în perioada sezonului estival, zona este foarte circulată de un flux mare de turiști. În aceeași zonă staționează și autocarele cu turiștii care vizitează Complexul Muzeal de Științe ale Naturii.

Obiectivul proiectului „Amenajarea zonei adiacente accesului principal în Complexul Muzeal de Științe ale Naturii prin fluidizarea circulației pe b-dul Mamaia, municipiul Constanța” urmărește sporirea confortului și siguranța participanților la trafic rutier și pietonal, atât pentru locuitorii urbei cât și pentru cei aflați în tranzit.

Proiectul propus urmărește eliminarea deficiențelor circulației rutiere și pietonale constatate, ca plan strategic orientat prin atingerea următoarelor obiective generale:

- creșterea accesibilității pentru pietoni și extinderea zonelor pietonale;
- creșterea calității și ponderii transportului public;
- creșterea măsurii de siguranță pentru pietoni prin crearea scuarului pietonal;
- reducerea poluării aerului în ceea ce privește emisiile de noxe și a nivelului de zgomot;
- îmbunătățirea aspectului urbanistic și al mediului ambiental

Un alt obiectiv ce se va constitui este acela de a îmbunătăți amenajarea urbanistică și peisagistică a Municipiului Constanța

Potrivit art. 1 alin. 2 din HG 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 coridorul de expropriere reprezintă suprafața de teren cu sau fără alte imobile aferente, ce urmează a fi afectată de lucrările prevăzute la art. 2 alin. (1) lit. a) din lege, stabilită pe baza variantei finale a studiilor de fezabilitate sau a documentațiilor de urbanism, după caz, aprobate în conformitate cu prevederile legale în vigoare și delimitată în baza unui plan topografic realizat în sistemul național de proiecție STEREOGRAFIC 1970.

Potrivit art 1 alin 5 din HG 53/2011 documentația privind coridorul de expropriere va avea anexată lista proprietarilor și a altor titulari de drepturi reale identificați pe baza evidențelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară și ale unităților administrativ-teritoriale. Elementele coridorului de expropriere vor fi stabilite, în condițiile legii, în studiul de fezabilitate și/sau în documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului.

Pentru realizarea acestui obiectiv este necesară declanșarea procedurilor de expropriere a unor imobile teren, aflate în intravilanul teritorial administrativ al municipiului Constanța.

Imobilele cuprinse în coridorul de expropriere sunt următoarele:

- imobil-teren situat în municipiul Constanța, bd. Mamaia nr. 259B, în suprafață de 307,26 mp din acte și 307 mp din măsurători, identificat cu nr. cadastral 208917, proprietatea privată a numitului Oprică Nicolae;
- imobil-teren situat în municipiul Constanța, bd. Mamaia nr. 259, în suprafață de 300 mp, identificat cu nr. cadastral 208918, proprietatea privată a numitului Oprică Nicolae;
- imobil-teren situat în municipiul Constanța, bd. Mamaia, Zona Delfinariu, în suprafață de 400 mp, identificat cu nr. cadastral 210948, proprietate privată a S.C. VALROM INVEST S.R.L.

Suprafața totală supusă exproprierii este de 1007 mp iar transferul dreptului de proprietate asupra acestora în proprietatea publică a municipiului Constanta operează de drept la data emiterii actului administrativ de expropriere, după o justă despăgubire.

Sumele necesare plății despăgubirilor în vederea realizării exproprierii potrivit acestui amplasament sunt stabilite prin Rapoartele de evaluare întocmite de un expert autorizat A.N.E.V.A.R., conform prevederilor art. 5 alin. 1 al Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, prin raportare la expertizele întocmite și actualizate pentru anul 2020 de Camera Notarilor Publici.

Conform rapoartelor de evaluare nr. 241/22.07.2020 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 111976/23.07.2020, nr. 242/22.07.2020 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 111968/23.07.2020 și nr. 243/22.07.2020 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 111970/23.07.2020, întocmite de către S.C. Management Consulting Soluțiuni S.R.L. prin evaluator dr. ing. Dragoș Mihai Ipate, posesor al legitimației nr. 13439/2020, sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele ce fac parte din coridorul de expropriere sunt în cuantum de :

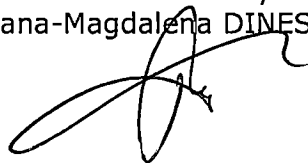
- 32.235,00 EURO (307,00 mp)
- 42.000,00 EURO (400,00 mp)
- 31.500,00 EURO (300,00 mp)

Aceste sume vor fi alocate de la bugetul local al municipiului Constanța cu această destinație.

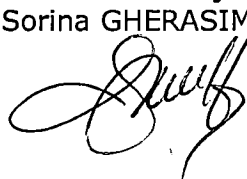
Pentru a putea preda S.C. CONFORT URBAN S.R.L. amplasamentul obiectivului de investiții „Amenajarea zonei adiacente accesului principal în Complexul Muzeal de Științe ale Naturii” în suprafață de 1007 mp liber de sarcini precum și pentru a se putea realiza obiectivul de investiții se impune aplicarea dispozițiilor Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

Față de cele mai sus prezentate, supunem spre analiză și dezbateră plenului Consiliului Local al municipiului Constanța proiectul de hotărâre privind aprobarea procedurilor de expropriere a imobilelor proprietate privată situate pe amplasamentul obiectivului de investiții de utilitate publică și de interes local „Amenajarea zonei adiacente accesului principal în Complexul Muzeal de Științe ale Naturii prin fluidizarea circulației pe b-dul Mamaia, municipiul Constanța”

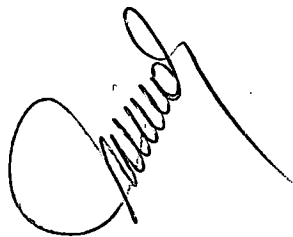
Director executiv,  
Roxana-Magdalena DINESCU



Director executiv adjunct,  
Sorina GHERASIM



Sef Serv.Patrimoniu,  
Andreea SENDRE



Intocmit,  
Alexandra CÎRÎC



## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, zona Delfinariu, județul Constanța, care aparține Municipiului Constanța

- **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:
  - Suprafață teren: 307 mp;
  - Coeficient utilizare teren existent: 0;
  - Coeficient utilizare teren propus: 0;
  - Coeficient utilizare teren aprobat: raportat la POT și regimul de înălțime;
  - Procent ocupare teren existent: 0,00%;
  - Procent ocupare teren propus: 0
  - Regim de înălțime: pe teren nu există construcții;
  - Acces: Bd. Mamaia;
  - Utilități: în zona.
  - Terenul este situat în localitatea Constanța, acces Bd. Mamaia, zona Delfinariu.

Conform adresei Direcției de Urbanism nr. 63629/24.04.2020 și extrasului de carte funciară nr. 83293/09/07.2020 terenul intravilan cu nr. cadastral 208917 este reglementat în Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr. 415/21.11.2003 și detaliat prin HCL nr. 298/31.07.2019. Conform cu planul de Reglementări Urbanistice, acest teren se suprapune cu – circulații carosabile (drum) și circulații pietonale (trotuar).

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață a terenului intravilan în vederea exproprierii..

Data evaluării: 21 Iulie 2020.

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

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

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

- Aplicarea grilei notariale – se bazează pe folosirea datelor stabilite prin grila notarilor publici stabilită la data intrării în folosință a legii nr. 165/2013;

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

*Centralizator cu valori evaluate:*

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea teren comparație		
		teren	EURO /mp	RON	EURO
		mp			
1	Teren intravilan, Bd. Mamaia, nr. 259B, oras Constanta, jud. Constanta	307,00	230,90	343.286,72	70.887,46

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea prin extractie		
		teren	EURO /mp	RON	EURO
		mp			
1	Teren intravilan, Bd. Mamaia, nr. 259B, oras Constanta, jud. Constanta	307,00	150,00	223.006,34	46.050,00

**Concluzie:**

*În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanta, Bd. Mamaia, nr. 259b, zona Delfinariu, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai buna utilizare a terenului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.*

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

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

**Valoarea de piață a terenului intravilan situat în  
localitatea Constanta, Bd. Mamaia, nr. 259b, zona Delfinariu  
este:**

Nr. crt.	Denumire	Suprafață		Valoarea de piață		
		teren		EURO/mp	RON	EURO
		mp				
1	Teren intravilan, Bd. Mamaia, nr. 259B, oras Constanta, jud. Constanta	307,00		230,90	343.286,70	70.887,50

**70.887,50 EURO echivalentul a 343.286,70 RON**

*fără TVA*

1 EURO 4,8427 RON 21.07.2020

Denumire	Suprafață		Valoare grila notari publici 2020		
	mp		Euro/mp	RON	EURO
Teren intravilan, Bd. Mamaia, nr. 259B, oras Constanta, jud. Constanta	307,00		105,00	156.104,43	32.235,00

*\*Conform grilei notarilor publici pe anul 2020 terenurile cu destinația alei de acces, drumuri, căi de comunicații, platforme, reprezintă 30% din valoarea terenului recomandată pentru fiecare zonă.*

**32.235,00 EURO echivalentul a 156.104,43 RON**

*fără TVA*

1 EURO 4,8427 RON 21.07.2020

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

**Administrator**

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai



*[Handwritten signature]*



## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, zona Delfinariu, județul Constanța, care aparține Municipiului Constanța

▪ **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Suprafață teren: 400,00mp;
- Coeficient utilizare teren existent: 0;
- Coeficient utilizare teren propus: 0;
- Coeficient utilizare teren aprobat: raportat la POT și regimul de înălțime;
- Procent ocupare teren existent: 0,00%;
- Procent ocupare teren propus: 0
- Regim de înălțime: pe teren nu există construcții;
- Acces: Bd. Mamaia;
- Utilități: în zona.
- Terenul este situat în localitatea Constanța, acces Bd. Mamaia, zona Delfinariu.

Conform adresei Direcției de Urbanism nr. 63629/24.04.2020 și extrasului de carte funciară nr. 83293/2020, terenul intravilan cu nr. cadastral 210948 este reglementat în Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr. 415/21.11.2003 și detaliat prin HCL nr. 298/31.07.2019. Conform cu planul de Reglementări Urbanistice, acest teren se suprapune cu – circulații carosabile (drum) și circulații pietonale (trotuar).

Scopul evaluării: . stabilirea valorii de piață a terenului intravilan în vederea exproprierii  
Data evaluării: 21 Iulie 2020.

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

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

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

- Aplicarea grilei notariale – se bazează pe folosirea datelor stabilite prin grila notarilor publici stabilită la data intrării în folosință a legii nr. 165/2013;

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

*Centralizator cu valori evaluate:*

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea teren comparație		
		teren	EURO /mp	RON	EURO
		mp			
1	Teren intravilan, zona Delfinariu, oraș Constanța, jud. Constanța	400,00	230,90	447.279,11	92.361,52

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea prin extracție		
		teren	EURO /mp	RON	EURO
		mp			
1	Teren intravilan, zona Delfinariu, oraș Constanța, jud. Constanța	400,00	150,00	290.562,00	60.000,00

**Concluzie:**

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

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

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

***Valoarea de piață a terenului intravilan situat în localitatea Constanța, Bd. Mamaia, zona Delfinariu este:***

Nr. crt.	Denumire	Suprafață		Valoarea de piata		
		teren		EURO/mp	RON	EURO
		mp				
1	Teren intravilan, zona Delfinariu, oras Constanta, jud. Constanta	400,00		230,90	447.279,11	92.361,52

**92.361,52 EURO echivalentul a 446.279,11 RON**  
fără TVA

1 EURO 4,8427 RON 21.07.2020

Denumire	Suprafață		Valoare grila notari publici 2020		
	mp		Euro/mp	RON	EURO
Teren intravilan, zona Delfinariu, oras Constanta, jud. Constanta	400,00		105,00	203.393,40	42.000,00

\*Conform grilei notarilor publici pe anul 2020 terenurile cu destinația alei de acces, drumuri, căi de comunicații, platforme, reprezintă 30% din valoarea terenului recomandată pentru fiecare zonă.

**42.000,00 EURO echivalentul a 203.393,40 RON**

fără TVA

1 EURO 4,8427 RON 21.07.2020

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

**Administrator**

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE






## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în localitatea Constanța, zona Delfinariu, județul Constanța, care aparține Municipiului Constanța

- **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:
  - Suprafață teren: 300,00 mp;
  - Coeficient utilizare teren existent: 0;
  - Coeficient utilizare teren propus: 0;
  - Coeficient utilizare teren aprobat: raportat la POT și regimul de înălțime;
  - Procent ocupare teren existent: 0,00%;
  - Procent ocupare teren propus: 0
  - Regim de înălțime: pe teren nu există construcții;
  - Acces: Bd. Mamaia;
  - Utilități: în zona.
  - Terenul este situat în localitatea Constanța, acces Bd. Mamaia, zona Delfinariu.

Conform adresei Direcției de Urbanism nr. 63629/24.04.2020 terenul intravilan cu nr. cadastral 208918, situat în Bd. Mamaia, nr. 259 este reglementat în Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr. 415/21.11.2003 și detaliat prin HCL nr. 298/31.07.2019. Conform cu planul de Reglementări Urbanistice, acest teren se suprapune cu – circulații carosabile (drum) și circulații pietonale (trotuar).

Scopul evaluării: stabilirea valorii de piață a terenului intravilan în vederea exproprierii

Data evaluării: 21 Iulie 2020.

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

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

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

- Aplicarea grilei notariale – se bazează pe folosirea datelor stabilite prin grila notarilor publici stabilită la data intrării în folosință a legii nr. 165/2013;

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

*Centralizator cu valori evaluate:*

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea teren comparație		
		teren	EURO /mp	RON	EURO
		mp			
1	Teren intravilan, Bd. Mamaia, nr. 259, oraș Constanța, jud. Constanța	300,00	230,90	335.459,34	69.271,14

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea prin extractie		
		teren	EURO /mp	RON	EURO
		mp			
1	Teren intravilan, Bd. Mamaia, nr. 259, oraș Constanța, jud. Constanța	300,00	150,00	217.921,50	45.000,00

**Concluzie:**

*În evaluarea terenului intravilan, situat în localitatea Constanța, Bd. Mamaia, nr. 259, zona Delfinariu, s-a considerat că valoarea de piață rezultată prin metoda comparației de piață este cea mai credibilă, relevantă și adecvată, deoarece s-a ținut cont atât de cea mai bună utilizare a terenului, cât și de ofertele comparabile găsite pe piață.*

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

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

**Valoarea de piață a terenului intravilan situat în  
localitatea Constanta, Bd. Mamaia, nr. 259, zona Delfinariu**

**este:**

Nr. crt.	Denumire	Suprafață		Valoarea de piață		
		teren		EURO/mp	RON	EURO
		mp				
1	Teren intravilan, Bd. Mamaia, nr. 259, oras Constanta, jud. Constanta	300,00		230,90	335.459,30	69.271,10

**69.271,10 EURO echivalentul a 335.459,30 RON  
fără TVA**

1 EURO 4,8427 RON 21.07.2020

Denumire	Suprafață		Valoare grila notari publici 2020		
	mp		Euro/mp	RON	EURO
Teren intravilan, Bd. Mamaia, nr. 259, oras Constanta, jud. Constanta	300,00		105,00	152.545,05	31.500,00

\*Conform grilei notarilor publici pe anul 2020 terenurile cu destinația alei de acces, drumuri, căi de comunicații, platforme, reprezintă 30% din valoarea terenului recomandată pentru fiecare zonă.

**31.500,00 EURO echivalentul a 152.545,05 RON**

**fără TVA**

1 EURO 4,8427 RON 21.07.2020

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

**Administrator**

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE



*(Handwritten signature)*

