



### **HOTĂRÂRE**

pentru aprobarea declanșării procedurii de expropriere a imobilelor-terenuri, proprietate privată, situate pe amplasamentul obiectivului de investiții de utilitate publică și de interes local "Bulevardul Madrid" din municipiul Constanța

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 28.02.2023, 2023,

Având în vedere:

referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 39339/27.02.2023;

- raportul de specialitate al Serviciului patrimoniu – Direcția patrimoniu din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu înregistrat sub nr. 39340/27.02.2023;

- avizul Comisiei de specialitate nr.1 de studii, prognoze, economico-sociale, buget, finanțe și administrarea domeniului public și privat a municipiului Constanța;

- avizul Comisiei de specialitate nr.5 pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului;

În conformitate cu prevederile:

- art.2 alin.1 lit.a), alin.2<sup>1</sup> 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 a normelor de aplicare a Legii nr.255/2010 cu modificările și completările ulterioare;

- HCL nr. 652/2022 privind aprobarea Studiului de fezabilitate și a indicatorilor tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții " BULEVARDUL MADRID" din municipiul Constanța;

Luând în considerare:

-Rapoartele de evaluare întocmite de S.C. Management Consulting Solutions S.R.L. prin evaluator Dragoș Mihai Ipate, nr. 66/13.02.2023 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.30421/15.02.2023, nr.67/13.02.2023 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.30519/15.02.2023, nr.68/13.02.2023 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.30517/15.02.2023, nr.69/13.02.2023 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.30516/15.02.2023, nr.70/13.02.2023 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.30514/15.02.2023, nr.71/13.02.2023 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.30510/15.02.2023, nr.72/13.02.2023 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.30508/15.02.2023, nr.73/13.02.2023 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.30506/15.02.2023, nr.74/13.02.2023 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.30489/15.02.2023, nr.75/13.02.2023 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.30487/15.02.2023, nr.76/13.02.2023 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.30483/15.02.2023, nr. 119/27.02.2023 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 39313/27.02.2023, nr.78/13.02.2023 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.30469/15.02.2023, nr.79/13.02.2023 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.30467/15.02.2023, nr.80/13.02.2023 înregistrat la Primăria municipiului

Constanța sub nr.30458/15.02.2023, nr.81/13.02.2023 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.30456/15.02.2023, nr.82/15.02.2023 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.30505/15.02.2023, nr. 83/13.02.2023 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.30454/15.02.2023, nr.84/13.02.2023 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.30451/15.02.2023, nr.85/13.02.2023 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.30441/15.02.2023, nr.86/13.02.2023 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.30491/15.02.2023, nr.87/13.02.2023 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.30492/15.02.2023, nr.88/13.02.2023 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.30448/15.02.2023, nr.89/13.02.2023 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.30496/15.02.2023, nr. 91/13.02.2023 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.30591/15.02.2023;

- Extrasele de Carte Funciară nr. 248577, 248576, 210804, 252681, 250662, 242852, 220291, 233982, 232714, 251373, 250374, 206880, 209258, 251336, 250172, 255527, 255526, 233162, 209035, 237865, 206020, 207904, 257234, 257235, 252496 eliberate de OCPI Constanța.

În temeiul prevederilor art. 129 alin. 2 lit.b) și c), alin. 4 lit.d), alin.(7) lit.j) și lit.k) și art. 196 alin.(1) lit.a) din Ordonanța de urgență a Guvernului 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 „Bulevardul Madrid” din municipiul Constanța, potrivit planului de situație și coridorului de expropriere recepționat prin procesul verbal de recepție nr.620/2023 și vizat de O.C.P.I. Constanța, prevăzut în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 - Se aprobă declanșarea procedurii de expropriere a imobilelor – terenuri, proprietate privată, identificate prin numerele cadastrale 248577, 248576, 210804, 250662, 242852, 220291, 233982, 232714, 251373, 250374, 206880, 252681, 209258, 251336, 250172, 255527, 255526, 233162, 209035, 237865, 206020, 207904, 257234, 257235, 252496 situate pe amplasamentul obiectivului de investiții de utilitate publică și de interes local „ Bulevardul Madrid” din municipiul Constanța, expropriatorul fiind municipiul Constanța prin Consiliul local și primar .

Art.3 – Se aprobă lista cuprinzând proprietarii a căror imobile sunt supuse exproprierii, conform anexei nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4 - Se însușesc rapoartele de evaluare nr. 66/13.02.2023 înregistrate la Primăria municipiului Constanța sub nr.30421/15.02.2023, nr.67/13.02.2023 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.30519/15.02.2023, nr.68/13.02.2023 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.30517/15.02.2023, nr.69/13.02.2023 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.30516/15.02.2023, nr.70/13.02.2023 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.30514/15.02.2023, nr.71/13.02.2023 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.30510/15.02.2023, nr.72/13.02.2023 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.30508/15.02.2023, nr.73/13.02.2023 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.30506/15.02.2023, nr.74/13.02.2023 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.30489/15.02.2023, nr.75/13.02.2023 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.30487/15.02.2023, nr.76/13.02.2023 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.30483/15.02.2023, nr. 119/27.02.2023 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 39313/27.02.2023, nr.78/13.02.2023 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub

nr.30469/15.02.2023, nr.79/13.02.2023 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.30467/15.02.2023, nr.80/13.02.2023 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.30458/15.02.2023, nr.81/13.02.2023 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.30456/15.02.2023, nr.82/15.02.2023 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.30505/15.02.2023, nr.83/13.02.2023 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.30454/15.02.2023, nr.84/13.02.2023 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.30451/15.02.2023, nr.85/13.02.2023 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.30441/15.02.2023, nr.86/13.02.2023 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.30491/15.02.2023, nr.87/13.02.2023 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.30492/15.02.2023, nr.88/13.02.2023 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.30448/15.02.2023, nr.89/13.02.2023 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.30496/15.02.2023, prin care s-au stabilit sumele acordate cu titlu de despăgubire pentru imobilele teren supuse exproprierii, conform anexelor nr.3 - 27 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5 (1) - Se aprobă sumele din rapoartele de evaluare, reprezentând despăgubirile pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul obiectivului de investiții de utilitate publică și de interes local „Bulevardul Madrid” din municipiul Constanța.

(2) - Sumele prevăzute la alin. (1), se virează de către municipiul Constanța, în termen de cel mult 60 de zile de la data solicitării acestora, într-un cont bancar deschis pe numele expropriatorului la dispoziția proprietarilor sau deținătorilor de imobile, în vederea acordării despăgubirii în cadrul procedurii de expropriere, în condițiile legii.

Art. 6 - Se împuternicește primarul municipiului Constanța ca, împreună cu structurile din cadrul aparatului de specialitate al primarului, să întreprindă toate demersurile legale, necesare pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

Art.7 - Planul cu amplasamentul obiectivului de investiții de utilitate publică și de interes local „Bulevardul Madrid” din municipiul Constanța și lista cu proprietățile private ce urmează a se expropria, se aduc la cunoștință publică prin afișare la sediul Consiliului local și pe pagina proprie de internet a expropriatorului.

Art.8 - Serviciul secretariat, relații consiliul local și administrația publică va comunica prezenta hotărâre, Direcției patrimoniu din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu, Direcției generale economico-financiare, Biroului legislație, contracte, avize de legalitate și legile proprietății în vederea ducerii la îndeplinire, proprietarilor a căror imobile sunt supuse exproprierii conform anexei nr.2 și Instituției prefectului-județul Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel: 27 pentru, - împotrivă, - abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,  
MIRELA GARIP



CONSTANȚA  
NR. 91 / 18.02. 2023

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
FULVIA-ANTONEA DINESCU





**LISTA**  
**cuprinzând imobilele situate pe amplasamentul obiectivului de investiții de utilitate publică**  
**și de interes local – "Bulevardul Madrid" din municipiul Constanța,**  
**proprietarii/deținătorii și suma aferentă despăgubirilor**

Nr. crt.	Nr. Cadastral/Nr.top	CF	Proprietar	Suprafață totală (mp) conform CF	Suprafață afectată (mp)	Categoria de folosință	Observații Adresă adm.	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2023
1.	Nr. Cadastral 248577-Constanța	CF 248577 – Constanța	1. Lungu Lucian și Jenica 2. Tanasi SRL (CIF 6482588) 3. Berca Emil	2000	247	Vie- Intravilan	parcele VN 278/2A, lot 2, jud. Constanța	109.027 lei (22.230 euro)
2.	Nr. Cadastral 248576-Constanța	CF 248576 – Constanța	Barracuda Residence SRL (CIF 39336082)	9693	1683	Vie- Intravilan	parcele VN 278/2A, lot 1, jud. Constanța	742.885 lei (151.470 euro)
3.	Nr. Cadastral 210804 - Constanța	CF 210804 – Constanța	Tanasi SRL (CIF 6482588)	550	123	Vie- Intravilan	parcele VN 280, lot a1/1, jud. Constanța	72.390 lei (14.760 euro)
4.	Nr. Cadastral 250662 - Constanța	CF 250662 – Constanța	Soldatu Nicolae Cristel	50	7	Vie- Intravilan	parcele VN 280, lot a1/14/1, jud. Constanța	3.296 lei (672 euro)

5.	Nr. Cadastral 242852 - Constanța	CF 242852 - Constanța	White Tears Resort (CIF 44396242)	1493	31	Curți construcții - Intravilan	Bd Tomis, nr. 425, Parcela 287, lot 23/2/2, jud. Constanța	18.245 lei (3.720 euro)
6.	Nr. Cadastral 220291 - Constanța	CF 220291 - Constanța	1)Tyhe Ams Top SRL (CIF 29809418) 2)Crismchi Ionel 3) Nan Nicolae și Elena Raluca 4) Gheorghiu Cristina și Cezar - Alex 5) Simion Petrus și Galia 6) Vasii Petrut - Carlo și Elenea- Andreea 7) Savescu Catalin și Elena 8) Gherghina Nicoleta 9)Petre-Adrian Valentin și Octavia 10)Carchovschi Marius - Petrișor 11)Munteanu Stefan 12)Meca Cosmin 13) Chel- bea Ariana și Aida - Cristina 14)Stan Ionut - Valentin și Roxan 15)Murgu Florentina și Mihai Lau- rențiu 16)Aldea Georgeta Cosmin, 17)Costache Marioara 18)Voicu Emilian Cosmin, 19) Martinengo Tincuta, 20)Morarășu Petre - Bog- dan, 21)Ghinea Claudiu Cosmin, 22)Aherghillighita Marius - Mihai, 23) Stan Mariu - Doru și Alina Edith, 24) Cumpanici Daniela, 25) Ivanov Cristina, 26)Xenis Oprea Georgeos și Roxana, 27)Spitsyna Nadezhda și Oleg, 28)Florea Dani- ela și Ionut, 29)Visan Georgiana, 30)Gheorghe Ionut, 31)Yilmaz Elena, 32) Dragan Andreea Lavinia și Alexandru Ionut, 33)Pîndichi Constantin, 34)Marinescu Adrian, 35)Anghel Silviu și Cristina, 36) Isaat Ajda și Diner, 37) Rosu Mihai Tudor și Ionela, 38)Balaj Petre Lucian, 39)Iancu Catalin și Tudora, 40)Nicarel Ma- rian și Lizeta, 41) Dorgeanu Geor- gian, 42)Pitigoi Veronica - Adriana și Eugen -Adi 43) Sabareanu Ci- prian-Emanuel și Ingrid, 44)Ghe- orghita Marius și Georgiana - Dani- ela, 45) Enache Marian și Loredana, 46)Mărgărit Aida - Andreea și Cris- tian - Gheorghe 47) Barbuta An- dreea și Ionut 48) Dragulin Daniel -Alexandu, 49) Croitoru Alexandru- Adrian, 50) Lazar Silviu și Moise Alina -Nicoleta, 51) Nurciu Emanuel	1384	102	Curți construcții - Intravilan	strada Ma- drid, nr.50A, mun. Con- stanța, jud. Constanța	60.031 lei (12.240 euro)

			- Tudorei și Adriana, 52) Danila Costel, 53) Zamfir Adrian, 54) Prisacaru Adam, 55) Farcas Mircea - Catalin si Cristina, 56) Cretu Remus - Lucian și Anamaria, 57) Sarцениuc Mihai, 58) Stavarache Alexandra - Diana					
7.	Nr. Cadastral 233982 - Constanța	CF 233982 - Constanța	Pufleanu Gheorghita	3842	6	Vie- Intravilan	parceta 293/3, mun. Constanța, jud. Constanta	2.825 lei (576 euro)
8.	Nr. Cadastral 232714 - Constanța	CF 232714 - Constanța	Pufleanu Gheorghita	5734	182	Vie- Intravilan	parceta 2938/2, mun. Constanța, jud. Constanta	142.819 lei (29.120 euro)
9.	Nr. Cadastral 251373 - Constanța	CF 251373 - Constanța	1) Maticiu Ion și Smaranda 2) Maurer Imobiliare Land Constanța SRL (CIF 36653302)	522	120	Vie- Intravilan	parceta VN 300/2/3, mun. Constanța, jud. Constanta	94.166 lei (19.200 euro)
10.	Nr. Cadastral 250374 - Constanța	CF 250374 - Constanța	1) Maticiu Ion și Smaranda 2) Alexa Gheorghe și Elena 3) Husein Ozghen 4) Husein Enis 5) Husein Narcis 6) Maurer Imobiliare Land Constanța SRL (CIF 36653302)	330	65	Vie- Intravilan	parceta VN 302/1/3, mun. Constanța, jud. Constanta	51.007 lei (10.400 euro)
11.	Nr. Cadastral 206880 - Constanța	CF 206880 - Constanța	Pursante SRL (CIF 18475479)	1250	85	Vie- Intravilan	parceta VN 325/1, loc. Palazu Mare, jud. Constanta	66.701 lei (13.600 euro)
12.	Nr. Cadastral 252681 - Constanța	CF 252681 - Constanța	Celine Property Development SRL (CIF 46954582)	66	66	Drum- Intravilan	Bd. Tomis, nr. 425, Par- cela 291, lot A9 - lot T12,	19.422 lei (3.960 euro)

							lot AL5, lot T13, lot T11, lot PN1, Lot P118 - lot P139, lot 3, jud. Constanta	
13.	Nr. Cadastral 209258 - Constanța	CF 209258 - Constanța	1. Maticiu Ion și Smaranda 2. SC Rezident COM SA (CIF 16016143) 3. Alexa Gheorghe și Elena	210000	29047	Arabil- extravilan	parcelele A600/1, A600/2, A600/3, A600/4, A600/5 și A600/6 mun. Constanța, jud. Constanta	171.441 lei (34.856 euro)
14.	Nr. Cadastral 251336 - Constanța	CF 251336 - Constanța	1) Maticiu Ion și Smaranda 2) Alexa Gheorghe și Elena 3) Husein Ozghen 4) Husein Enis 5) Husein Narcis Maurer Imobiliare Land Constanța SRL (CIF 36653302)	283	6	Vie- Intravilan	parcelele VN 304/2, lot 1/3/2, mun. Constanța, jud. Constanta	3.767 lei (768 euro)
15.	Nr. Cadastral 250172 - Constanța	CF 250172 - Constanța	1. Alexa Gheorghe și Elena 2. Maticiu Ion și Smaranda	930	32	Curți construcții - Intravilan	parcelele VN 306/1, VN 321/3, VN 321/4, Lot 2, Ferma nr. 7 Nazarcea lot 3, Ferma nr. 7 Nazarcea, lot 2, lot 1, mun. Constanța, jud. Constanta	21.972 lei (4.480 euro)
16.	Nr. Cadastral 255527 - Constanța	CF 255527 - Constanța	1. Alexa Gheorghe și Elena 2. Maticiu Ion și Smaranda	12	12	Curți construcții - Intravilan	parcelele VN 306/1, VN 321/3, VN 321/4, Lot 2,	8.240 lei (1.680 euro)

							Ferma nr. 7 Nazarcea lot 3, Ferma nr. 7 Nazarcea, lot 2, lot 2/7, mun. Constanța, jud. Constanta	
17.	Nr. Cadastral 255526 - Constanța	CF 255526 - Constanța	1.Alexa Gheorghe și Elena 2. Maticiu Ion și Smaranda	9892	36	Curți construcții - Intravilan	parcelele VN 306/1, VN 321/3, VN 321/4, Nazarcea lot 2, lot 2/6, mun. Constanța, jud. Constanta	24.719 lei (5.040 euro)
18.	Nr. Cadastral 233162 - Constanța	CF 233162 - Constanța	Aneculaesei Elena - Simona și Mihai	1670	19	Arabil- Intravilan	str. Madrid, nr. 24, mun. Constanța, jud. Constanta	14.910 lei (3.040 euro)
19.	Nr. Cadastral 209035 - Constanța	CF 209035 - Constanța	Kang Luminita	670	72	Arabil- Intravilan	Parcela A325/4, lot 7, mun. Constanța, jud. Constanta	56.500 lei (11.520 euro)
20.	Nr. Cadastral 237865 - Constanța	CF 237865 - Constanța	Badescu Adriana	5000	3414	Arabil- Intravilan	Parcela A592/21, mun. Constanța, jud. Constanta	2.344.155 lei (477.960 euro)
21.	Nr. Cadastral 206020 - Constanța	CF 206020 - Constanța	Vlaicu Development SRL (CIF 16670198)	22500	3588	Curți construcții - Intravilan	Bd. Aurel Vlaicu lot 1, zona Metrou, fosta ferma zootehnică Trup 2 - SC Agroholding	2.639.602 lei (538.200 euro)



							SA, mun. Constanța, jud. Constanta	
22.	Nr. Cadastral 207904 - Constanța	CF 207904 - Constanța	Holland Development Group S.A. (CIF 1430301)	22500	1434	Curți construcții - Intravilan	Bd. Aurel Vlaicu lot 2/1, fosta ferma zootehnică - SC Agroholding, mun. Constanța, jud. Constanta	1.054.958 lei (215.100 euro)
23.	Nr. Cadastral 257234 - Constanța	CF 257234 - Constanța	Building Project & Plans SRL (CIF 17068132)	11685	1844	Curți construcții - Intravilan	Bd. Aurel Vlaicu lot 2/2/1, fosta ferma zootehnică - SC Agroholding, mun. Constanța, jud. Constanta	1.356.585 lei (276.600 euro)
24.	Nr. Cadastral 257235 - Constanța	CF 257235 - Constanța	Building Project & Plans SRL (CIF 17068132)	11888	2635	Curți construcții - Intravilan	Bd. Aurel Vlaicu lot 2/2/2, fosta ferma zootehnică - SC Agroholding, mun. Constanța, jud. Constanta	1.938.504 lei (395.250 euro)
25.	Nr. Cadastral 252496 - Constanța	CF 252496 - Constanța	Seaside Invest SRL (CIF 32814627)	15238	2656	Curți construcții și arabil - Intravilan	Bd. Aurel Vlaicu nr. 283 și nr. 285, mun. Constanța, jud. Constanta	1.953.953 lei (398.400 euro)

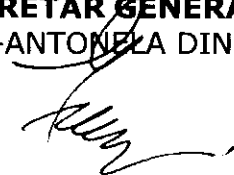
	TOTAL SUPRAFAȚĂ				47.506			12.972.120 lei (2.644.842 euro)
--	--------------------	--	--	--	--------	--	--	------------------------------------

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

*MIRELA GARIȚĂ*



CONTRASEMNEAZĂ  
**SECRETAR GENERAL,**  
FULVIA-ANTONELA DINESCU







N

01/2023

PRESEDINTE SEDINTA,  
MIGUEL GAB

Inventar de coordonate  
CORIDOR EXPROPRIERE  
Sistem de proiectie : STEREOGRAFIC 1970

NO	PUNCT	X	Y	Z
1	100	100000	100000	100
2	101	100010	100010	100
3	102	100020	100020	100
4	103	100030	100030	100
5	104	100040	100040	100
6	105	100050	100050	100
7	106	100060	100060	100
8	107	100070	100070	100
9	108	100080	100080	100
10	109	100090	100090	100
11	110	100100	100100	100
12	111	100110	100110	100
13	112	100120	100120	100
14	113	100130	100130	100
15	114	100140	100140	100
16	115	100150	100150	100
17	116	100160	100160	100
18	117	100170	100170	100
19	118	100180	100180	100
20	119	100190	100190	100
21	120	100200	100200	100
22	121	100210	100210	100
23	122	100220	100220	100
24	123	100230	100230	100
25	124	100240	100240	100
26	125	100250	100250	100
27	126	100260	100260	100
28	127	100270	100270	100
29	128	100280	100280	100
30	129	100290	100290	100
31	130	100300	100300	100
32	131	100310	100310	100
33	132	100320	100320	100
34	133	100330	100330	100
35	134	100340	100340	100
36	135	100350	100350	100
37	136	100360	100360	100
38	137	100370	100370	100
39	138	100380	100380	100
40	139	100390	100390	100
41	140	100400	100400	100
42	141	100410	100410	100
43	142	100420	100420	100
44	143	100430	100430	100
45	144	100440	100440	100
46	145	100450	100450	100
47	146	100460	100460	100
48	147	100470	100470	100
49	148	100480	100480	100
50	149	100490	100490	100
51	150	100500	100500	100
52	151	100510	100510	100
53	152	100520	100520	100
54	153	100530	100530	100
55	154	100540	100540	100
56	155	100550	100550	100
57	156	100560	100560	100
58	157	100570	100570	100
59	158	100580	100580	100
60	159	100590	100590	100
61	160	100600	100600	100
62	161	100610	100610	100
63	162	100620	100620	100
64	163	100630	100630	100
65	164	100640	100640	100
66	165	100650	100650	100
67	166	100660	100660	100
68	167	100670	100670	100
69	168	100680	100680	100
70	169	100690	100690	100
71	170	100700	100700	100
72	171	100710	100710	100
73	172	100720	100720	100
74	173	100730	100730	100
75	174	100740	100740	100
76	175	100750	100750	100
77	176	100760	100760	100
78	177	100770	100770	100
79	178	100780	100780	100
80	179	100790	100790	100
81	180	100800	100800	100
82	181	100810	100810	100
83	182	100820	100820	100
84	183	100830	100830	100
85	184	100840	100840	100
86	185	100850	100850	100
87	186	100860	100860	100
88	187	100870	100870	100
89	188	100880	100880	100
90	189	100890	100890	100
91	190	100900	100900	100
92	191	100910	100910	100
93	192	100920	100920	100
94	193	100930	100930	100
95	194	100940	100940	100
96	195	100950	100950	100
97	196	100960	100960	100
98	197	100970	100970	100
99	198	100980	100980	100
100	199	100990	100990	100
101	200	101000	101000	100
102	201	101010	101010	100
103	202	101020	101020	100
104	203	101030	101030	100
105	204	101040	101040	100
106	205	101050	101050	100
107	206	101060	101060	100
108	207	101070	101070	100
109	208	101080	101080	100
110	209	101090	101090	100
111	210	101100	101100	100
112	211	101110	101110	100
113	212	101120	101120	100
114	213	101130	101130	100
115	214	101140	101140	100
116	215	101150	101150	100
117	216	101160	101160	100
118	217	101170	101170	100
119	218	101180	101180	100
120	219	101190	101190	100
121	220	101200	101200	100
122	221	101210	101210	100
123	222	101220	101220	100
124	223	101230	101230	100
125	224	101240	101240	100
126	225	101250	101250	100
127	226	101260	101260	100
128	227	101270	101270	100
129	228	101280	101280	100
130	229	101290	101290	100
131	230	101300	101300	100
132	231	101310	101310	100
133	232	101320	101320	100
134	233	101330	101330	100
135	234	101340	101340	100
136	235	101350	101350	100
137	236	101360	101360	100
138	237	101370	101370	100
139	238	101380	101380	100
140	239	101390	101390	100
141	240	101400	101400	100
142	241	101410	101410	100
143	242	101420	101420	100
144	243	101430	101430	100
145	244	101440	101440	100
146	245	101450	101450	100
147	246	101460	101460	100
148	247	101470	101470	100
149	248	101480	101480	100
150	249	101490	101490	100
151	250	101500	101500	100
152	251	101510	101510	100
153	252	101520	101520	100
154	253	101530	101530	100
155	254	101540	101540	100
156	255	101550	101550	100
157	256	101560	101560	100
158	257	101570	101570	100
159	258	101580	101580	100
160	259	101590	101590	100
161	260	101600	101600	100
162	261	101610	101610	100
163	262	101620	101620	100
164	263	101630	101630	100
165	264	101640	101640	100
166	265	101650	101650	100
167	266	101660	101660	100
168	267	101670	101670	100
169	268	101680	101680	100
170	269	101690	101690	100
171	270	101700	101700	100
172	271	101710	101710	100
173	272	101720	101720	100
174	273	101730	101730	100
175	274	101740	101740	100
176	275	101750	101750	100
177	276	101760	101760	100
178	277	101770	101770	100
179	278	101780	101780	100
180	279	101790	101790	100
181	280	101800	101800	100
182	281	101810	101810	100
183	282	101820	101820	100
184	283	101830	101830	100
185	284	101840	101840	100
186	285	101850	101850	100
187	286	101860	101860	100
188	287	101870	101870	100
189	288	101880	101880	100
190	289	101890	101890	100
191	290	101900	101900	100
192	291	101910	101910	100
193	292	101920	101920	100
194	293	101930	101930	100
195	294	101940	101940	100
196	295	101950	101950	100
197	296	101960	101960	100
198	297	101970	101970	100
199	298	101980	101980	100
200	299	101990	101990	100
201	300	102000	102000	100
202	301	102010	102010	100
203	302	102020	102020	100
204	303	102030	102030	100
205	304	102040	102040	100
206	305	102050	102050	100
207	306	102060	102060	100
208	307	102070	102070	100
209	308	102080	102080	100
210	309	102090	102090	100
211	310	102100	102100	100
212	311	102110	102110	100
213	312	102120	102120	100
214	313	102130	102130	100
215	314	102140	102140	100
216	315	102150	102150	100
217	316	102160	102160	100
218	317	102170	102170	100
219	318	102180	102180	100
220	319	102190	102190	100
221	320	102200	102200	100
222	321	102210	102210	100
223	322	102220	102220	100
224	323	102230	102230	100
225	324	102240	102240	100
226	325	102250	102250	100
227	326	102260	102260	100
228	327	102270	102270	100
229	328	102280	102280	100
230	329	102290	102290	100
231	330	102300	102300	100
232	331	102310	102310	100
233	332	102320	102320	100
234	333	102330	102330	100
235	334	102340	102340	100
236	335	102350	102350	100
237	336	102360	102360	100
238	337	102370	102370	100
239	338	102380	102380	100

**S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.**



**Constanța**

*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,  
Consultanță în management,  
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,  
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor*

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,  
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,  
e-mail: dragos.ipate@gmail.com  
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305

MANAGEMENT CONSULTING  
SOLUTIONS S.R.L.  
CONSTANȚA

2023  
Luna 02 Ziua 13

HCLM NR. 91/2023

# RAPORT DE EVALUARE (PENTRU EXPROPRIERE CF. L 255 / 2010)



**TEREN INTRAVILAN**  
**Mun Constanța, Parcela VN 278/2A, lot 2,**  
**jud. Constanța (247 mp)**

**PROPRIETAR:**

**LUNGU LUCIAN ȘI JENICA  
TANASI SRL (CIF 6482588)  
BERCAN EMIL**

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL  
FULVIA ANTONELA DINESCU

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,**

*MIRELA GARIȚ*

**BENEFICIAR:**

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU**

**FEBRUARIE 2023**

## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren vie - intravilan, situat în municipiul Constanța, parcela VN 278/2A (lot 2), județul Constanța, care aparține familiei Lungu Lucian și Jenica, SC Tanasi SRL (CIF 6482588) și domnului Bercan Emil. La solicitarea beneficiarului, terenul va fi evaluat conform legii 255/2010 și nu în conformitate cu standardele ANEVAR.

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

- Terenul este situat în localitatea Constanța, parcela VN 278/2A (lot 2), zona. Zenit;
- Nr. cadastral: 248577;
- Suprafață teren : 2000 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 2000 mp;
- Suprafață teren afectată: 247 mp;
- Formă: alungită de-a lungul Bd. Madrid;
- Deschidere: 11,33;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat în zona Zenit, o zonă de locuințe rezidențiale cu vad comercial;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Realizare proiect de interes local Bd. Madrid”;
- Acces: strada Madrid;
- Utilități: are acces la toate utilitățile; energie electrică, gaze, etc, cu posibilitatea de bransare la limita proprietății;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului intravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică;
- Data evaluării: 13 februarie 2023.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Cat. folosință	Incastrare in zona cf studiu de piață (pg 45)	Zona	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren intravilan (pg 62)	Destinație viitoare conformă cu Proces verbal de recepție nr. 216/2023 și HCL652/2022	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2023		
		mp						Euro /mp	lei	Euro
1	Teren intravilan parcela VN 278/2A, lot 2, jud. Constanța	247	Vie - Intravilan	B.1.3c	Zenit	90	Realizare proiect de interes local "Bulevardul Madrid"	90	109.027	22.230

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legii 255/2010 (neconformă cu standardele ANEVAR):

- Potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010 expertul va ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.
- Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010, având utilizarea prezentă de teren curți construcții;
- Valoarea finală a fost stabilită conform legii 255/2010 și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010, expertul va ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Categoria de folosință	Incadrare în zona cf studiu de piață (pg 45)	Zona	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren intravilan (pg 62)	Destinație viitoare conformă cu Proces verbal de recepție nr. 216/2023 și HCL652/2022	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2023		
		mp						Euro /mp	lei	Euro
1	Teren intravilan parcela VN 278/2A, lot 2, jud. Constanța	247	Vie - Intravilan	B.1.3c	Zenit	90	Realizare proiect de interes local "Bulevardul Madrid"	90	109.027	22.230

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Deși terenul are destinația de vie-intravilan, în cadrul „**Studiu de Piață pentru anul 2023, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea**” nu există o valoare alocată acestui tip de teren, astfel că în evaluare s-a folosit valoarea minimă alocată pentru teren intravilan – curți construcții.

**Concluzie:**

Evaluarea terenului intravilan care are categoria de folosință de vie - intravilan, situat în județul Constanta, mun. Constanța, zona Zenit, parcela VN 278/2A, lot 2, s-a efectuat, la solicitarea beneficiarului, conform „**Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare**”, potrivit art. 22, alin. 6, din legea 255/2010, **ACEASTĂ VALOARE FIIND NECONFORMĂ CU STANDARDELE ANEVAR.**

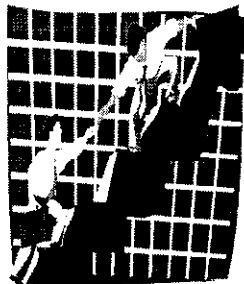
**22.230,00 EURO echivalentul a 109.027,00 lei fără TVA**  
 1 EURO 4,9045 LEI 13.02.2023

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

**Administrator**  
 Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE







**Constanța**

*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,  
Consultanță în management,  
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,  
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor*

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,  
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,  
e-mail: dragos.ipate@gmail.com  
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305

ANINA LA  
HCLM NR. 91/2023

MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA  
ENTRARE Ni 67  
IESIRE  
Anul 2023 Luna 02 Zila 13

# RAPORT DE EVALUARE (PENTRU EXPROPRIERE CF. L 255 / 2010)



**TEREN INTRAVILAN**  
**Mun Constanța, Parcela VN 278/2A,**  
**lot 1, jud. Constanța (1.683 mp)**

**PROPRIETAR:**

**BARRACUDA RESIDENCE SRL (CIF 39336082)**

**BENEFICIAR:**

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA**  
**DIRECȚIA PATRIMONIU**  
**SERVICIUL PATRIMONIU**

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,**

*MIRELA GAGRI*

**FEBRUARIE 2023**

**CONTRASEMNEAZĂ**  
**SECRETAR GENERAL,**  
**FULVIA ANTONELA DINESCU**

## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren vie - intravilan, situat în municipiul Constanța, parcela VN 278/2A (lot 1), județul Constanța, care aparține SC Barracuda Residence SRL (CIF 39336083). La solicitarea beneficiarului, terenul va fi evaluat conform legii 255/2010 și nu în conformitate cu standardele ANEVAR.

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

- Terenul este situat în localitatea Constanța, parcela VN 278/2A (lot 1), zona. Zenit.
- Nr. cadastral: 248576;
- Suprafață teren : 9.693 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 9.693 mp
- Suprafață teren afectată: 1,683 mp
- Formă: alungită de-a lungul Bd. Madrid;
- Deschidere: 53,76;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat în zona Zenit, o zonă de locuințe rezidențiale cu vad comercial;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Realizare proiect de interes local ”Bulevardul Madrid””;
- Acces: strada Madrid/strada Brest;
- Utilități: are acces la toate utilitățile; energie electrică, gaze, etc, cu posibilitatea de branșare la limita proprietății;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului intravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică.
- Data evaluării: 13 februarie 2023.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Categorია de folosință	Incadrare in zona cf studiu de piață (pg 45)	Zona	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren intravilan (pg 62)	Destinație viitoare conformă cu Proces verbal de recepție nr. 216/2023 și HCL652/2022	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2023		
		mp						Euro/mp	lei	Euro
1	Teren intravilan parcela VN 278/2A, lot 1 jud. Constanța	1683	Vie – Intravilan	B.1.3c	Zenit	90	Realizare proiect de interes local ”Bulevardul Madrid”	90	742.885	151.470

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legii 255/2010 (neconformă cu standardele ANEVAR):

- Potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010 expertul va ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.
- Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010, având utilizarea prezentă de teren intravilan - vie;
- Valoarea finală a fost stabilită conform legii 255/2010 și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010, expertul va ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Cat. folosință	Incastrare în zona cf studiu de piață (pg 45)	Zona	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren intravilan (pg 62)	Destinație viitoare conformă cu Proces verbal de recepție nr. 216/2023 și HCL652/2022	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2023		
		mp						Euro /mp	lei	Euro
1	Teren intravilan parcela VN 278/2A, lot 1 jud. Constanța	1683	Vie – Intravilan	B.1.3c	Zenit	90	Realizare proiect de interes local "Bulevardul Madrid"	90	742.885	151.470

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Deși terenul are destinația de vie-intravilan, în cadrul "Studiu de Piață pentru anul 2023, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" nu există o valoare de piață alocată acestui tip de teren, astfel că în evaluare s-a folosit valoarea minimă alocată pentru teren intravilan – curți construcții.

**Concluzie:**

Evaluarea terenului intravilan care are categoria de folosință de vie - intravilan, situat în județul Constanta, mun. Constanța, zona Zenit, parcela VN 278/2A, lot 1, s-a efectuat, la solicitarea beneficiarului, conform „Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare”, potrivit art. 22, alin. 6, din legea 255/2010, **ACEASTĂ VALOARE FIIND NECONFORMĂ CU STANDARDELE ANEVAR.**

**151.470,00 EURO echivalentul a 742.885,00 LEI fără TVA**  
1 EURO 4,9045 LEI 13.02.2023

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

**Administrator**  
Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

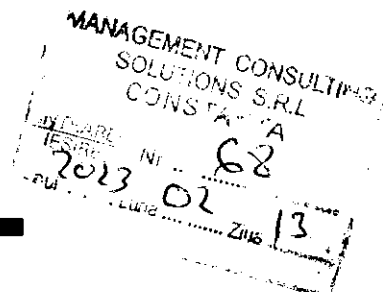





**Constanța**

*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,  
Consultanță în management,  
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,  
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor*

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,  
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,  
e-mail: dragos.ipate@gmail.com  
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305



ACTUL NR. 9/1/2023

# RAPORT DE EVALUARE (PENTRU EXPROPRIERE CF. L 255 / 2010)



**TEREN INTRAVILAN**  
**Mun Constanța, Parcela VN 280,**  
**lot a1/1, jud. Constanța (123 mp)**

**PROPRIETAR:**

**TANASI SRL (CIF 6482588)**

**BENEFICIAR:**

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA**  
**DIRECȚIA PATRIMONIU**  
**SERVICIUL PATRIMONIU**

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,**

*MIRELA GARIȚĂ*

**FEBRUARIE 2023**

**CONTRASEMNEAZĂ**  
**SECRETAR GENERAL,**  
**FULVIA ANTONELA DINESCU**

## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren vie - intravilan, situat în municipiul Constanța, parcela VN 280, lot a1/1, județul Constanța, care aparține SC Tanasi SRL (CIF 6482588). La solicitarea beneficiarului, terenul va fi evaluat conform legii 255/2010 și nu în conformitate cu standardele ANEVAR.

- **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:
  - Terenul este situat în localitatea Constanța, parcela VN 280, lot a1/1, zona. Tomis Plus.
  - Nr. cadastral: 210804
  - Suprafață teren : 550 mp;
  - Suprafață teren din măsurători : 550 mp
  - Suprafață teren afectată: 123 mp
  - Formă: alungită de-a lungul Bd. Madrid;
  - Deschidere: 20,99;
  - Topografie: relativ plană;
  - Amenajări: nu este amenajat;
  - Localizare: este situat în zona Tomis Plus, o zonă de blocuri și locuințe rezidențiale cu vad comercial;
  - În prezent terenul este liber de construcții;
  - Destinație după expropriere: „Realizare proiect de interes local ”Bulevardul Madrid”;
  - Acces: strada Madrid/str. Brest;
  - Utilități: are acces la toate utilitățile; energie electrică, gaze, etc, cu posibilitatea de bransare la limita proprietății;
  - Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului intravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică
  - Data evaluării: 13 februarie 2023.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Categoria de folosință	Incastrare in zona cf studiu de piață (pg 45)	Zona	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren intravilan (pg 62)	Destinație viitoare conformă cu Proces verbal de recepție nr. 216/2023 și HCL652/2022	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2023		
		mp						Euro/mp	lei	Euro
1	Teren intravilan parcela VN 280, lot a1/1, jud. Constanța	123	Vic - Intravilan	B.1.3a	Tomis Plus	120	Realizare proiect de interes local ”Bulevardul Madrid”	120	72.390	14.760

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legii 255/2010 (neconformă cu standardele ANEVAR):

- Potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010 expertul va ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.
- Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010, având utilizarea prezentă de teren vie intravilan;
- Valoarea finală a fost stabilită conform legii 255/2010 și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010, expertul va ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Categoria de folosință	Incastrare în zona cf studiului de piață (pg 45)	Zona	Valoare unitară cf studiului de piață pentru teren intravilan (pg 62)	Destinație viitoare conformă cu Proces verbal de recepție nr. 216/2023 și HCL652/2022	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2023		
		mp						Euro /mp	lei	Euro
1	Teren intravilan parcela VN 280, lot a1/1, jud. Constanța	123	Vie - Intravilan	B.1.3a	Tomis Plus	120	Realizare proiect de interes local "Bulevardul Madrid"	120	72.390	14.760

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Deși terenul are destinația de vie-intravilan, în cadrul "Studiului de Piață pentru anul 2023, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" nu există o valoare de piață alocată acestui tip de teren, astfel că în evaluare s-a folosit valoarea minimă alocată pentru teren intravilan – curți construcții.

**Concluzie:**

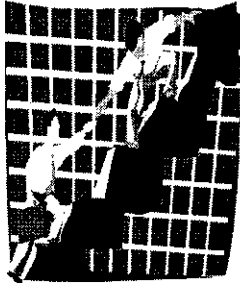
**Evaluarea terenului intravilan care are categoria de folosință de vie - intravilan, situat în județul Constanta, mun. Constanța, zona Tomis Plus, parcela VN 280, lot a1/1, s-a efectuat, la solicitarea beneficiarului, conform studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare, potrivit art. 22, alin. 6, din legea 255/2010, ACEASTĂ VALOARE FIIND NECONFORMĂ CU STANDARDELE ANEVAR.**

**14.760,00 EURO echivalentul a 72.390,00 LEI fără TVA**  
1 EURO 4,9045 LEI 13.02.2023

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

**Administrator**  
Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

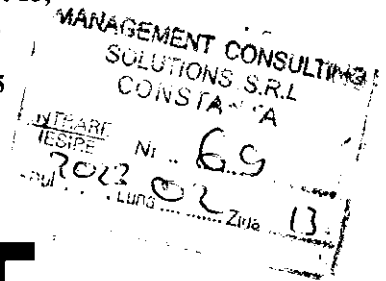


**Constanța**

*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,  
Consultanță în management,  
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,  
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor*

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,  
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,  
e-mail: dragos.ipate@gmail.com  
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305



ANEXA LA  
HCLM NR. 91/2023

# RAPORT DE EVALUARE (PENTRU EXPROPRIERE CF. L 255 / 2010)



**TEREN INTRAVILAN**  
**Mun Constanța, Parcela VN 280,**  
**lot a1/14/1, jud. Constanța (7 mp)**

**PROPRIETAR:**

**SOLDATU NICOLAE - CRISTEL**

**BENEFICIAR:**

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA**  
**DIRECȚIA PATRIMONIU**  
**SERVICIUL PATRIMONIU**

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,**

**MIRELA GARIȘ**

**FEBRUARIE 2023**

**CONTRASEMNEAZĂ**  
**SECRETAR GENERAL,**  
**FULVIA ANTONIA DINESCU**

## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren vie - intravilan, situat în municipiul Constanța, parcela VN 280, lot a1/14/1, județul Constanța, care aparține Soldatu Nicolae - Cristel. La solicitarea beneficiarului, terenul va fi evaluat conform legii 255/2010 și nu în conformitate cu standardele ANEVAR.

- **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:
  - Terenul este situat în localitatea Constanța, parcela VN 280, lot a1/14/1, zona. Tomis Plus.
  - Nr. cadastral: 250662
  - Suprafață teren : 50 mp;
  - Suprafață teren din măsurători : 50 mp
  - Suprafață teren afectată: 7 mp
  - Formă: alungită de-a lungul Bd. Madrid;
  - Deschidere: 7;
  - Topografie: relativ plană;
  - Amenajări: nu este amenajat;
  - Localizare: este situat în zona Tomis Plus, o zonă de blocuri și locuințe rezidențiale cu vad comercial;
  - În prezent terenul este liber de construcții;
  - Destinație după expropriere: „Realizare proiect de interes local”Bulevardul Madrid”;
  - Acces: strada Madrid;
  - Utilități: are acces la toate utilitățile; energie electrică, gaze, etc, cu posibilitatea de branșare la limita proprietății;
  - Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului intravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică
  - Data evaluării: 13 februarie 2023.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Cat. folosință	Incastrare in zona cf studiu de piață (pg 45)	Zona	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren intravilan (pg 62)	Indice corecție	Destinație viitoare conformă cu Proces verbal de recepție nr. 216/2023 și HCL652/2022	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2023		
		mp							Euro /mp	lei	Euro
1	Teren intravilan parcela VN 280, lot a1/14/1, jud. Constanța	7	Vie - Intravilan	B.1.3a	Tomis Plus	120	0,8	Realizare proiect de interes local "Bulevardul Madrid"	96	3.296	672



În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legii 255/2010 (neconformă cu standardele ANEVAR):

- Potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010 expertul va ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.
- Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010, având utilizarea prezentă de teren curți construcții;
- Valoarea finală a fost stabilită conform legii 255/2010 și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010, expertul va ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Cat. folosință	Incadrare în zona cf studiu de piață (pg 45)	Zona	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren intravilan (pg 62)	Indice corecție	Destinație viitoare conformă cu Proces verbal de recepție nr. 216/2023 și HCL652/2022	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2023		
		mp							Euro /mp	lei	Euro
1	Teren intravilan parcela VN 280, lot a1/14/1, jud. Constanța	7	Vie - Intravilan	B.1.3a	Tomis Plus	120	0,8	Realizare proiect de interes local "Bulevardul Madrid"	96	3.296	672

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Deși terenul are destinația de vie-intravilan, în cadrul "Studiului de Piață pentru anul 2023, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" nu există o valoare de piață alocată acestui tip de teren, astfel că în evaluare s-a folosit valoarea minimă alocată pentru teren intravilan – curți construcții.

#### Concluzie:

Evaluarea terenului intravilan care are categoria de folosință de vie - intravilan, situat în județul Constanța, mun. Constanța, zona Tomis Plus, parcela VN 280, lot a1/14/1, s-a efectuat, la solicitarea beneficiarului, conform „Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare”, potrivit art. 22, alin. 6, din legea 255/2010, **ACEASTĂ VALOARE FIIND NECONFORMĂ CU STANDARDELE ANEVAR.**

**672,00 EURO echivalentul a 3.296,00 LEI fără TVA**

1 EURO 4,9045 LEI 13.02.2023

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

Administrator  
 Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai





**Constanța**

*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,  
Consultanță în management,  
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,  
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor*

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,  
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,  
e-mail: dragos.ipate@gmail.com  
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305

9/1/2023

MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA  
Nr. 70  
2023 13 02

**RAPORT  
DE  
EVALUARE  
(PENTRU EXPROPRIERE  
CF. L 255 / 2010)**



**TEREN INTRAVILAN**

**Mun Constanța, Bd. Tomis, nr. 425,  
Parcela 287, lot 23/2/2, jud. Constanța  
(31 mp)**

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,  
MIRELA GARIP**

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
FULVIA ANTONELA DINESCU

**PROPRIETAR:**

**WHITE TEARS RESORT (CIF 44396242)**

**BENEFICIAR:**

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU**

**FEBRUARIE 2023**

## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în municipiul Constanța, Bd. Tomis, nr. 425, parcela 287, lot 23/2/2, județul Constanța, care aparține SC White Tears Resort SRL (CIF 44396242). La solicitarea beneficiarului, terenul va fi evaluat conform legii 255/2010 și nu în conformitate cu standardele ANEVAR.

- **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:
  - Terenul este situat în localitatea Constanța, Bd. Tomis, nr. 425, parcela 287, lot 23/2/2, zona Tomis Plus.
  - Nr. cadastral: 242852
  - Suprafață teren : 1493 mp;
  - Suprafață teren din măsurători : 1493 mp
  - Suprafață teren afectată: 31 mp
  - Formă: alungită de-a lungul Bd. Madrid;
  - Deschidere: 27,61;
  - Topografie: relativ plană;
  - Amenajări: nu este amenajat;
  - Localizare: este situat în cartierul Tomis Plus, o zonă de blocuri și locuințe rezidențiale cu vad comercial;
  - În prezent terenul este liber de construcții;
  - Destinație după expropriere: „Realizare proiect de interes local ”Bulevardul Madrid”;
  - Acces: strada Krakovia/Bd. Madrid;
  - Utilități: are acces la toate utilitățile; energie electrică, apă, etc, cu posibilitatea de bransare la limita proprietății;
  - Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului intravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică;
  - Data evaluării: 13 februarie 2023.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Incastrare in zona cf studiu de piață (pg 45)	Categoricia de folosință	Zona	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren intravilan (pg 62)	Destinație viitoare conformă cu HCL 652/2022	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2023		
		mp						Euro /mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan Bd Tomis, nr. 425, Parcela 287, lot 23/2/2, jud. Constanta	31	B.1.3a	Curji construcții -Intravilan	Tomis Plus	120	Realizare proiect de interes local ”Bulevardul Madrid”	120	18.245	3.720

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legii 255/2010 (neconformă cu standardele ANEVAR):

- Potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010 expertul va ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.
- Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010, având utilizarea prezentă de teren intravilan – curți construcții;
- Valoarea finală a fost stabilită conform legii 255/2010 și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010, av expertul va ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

*Centralizator cu valori evaluate:*

Nr. crt.	Denumire	Suprafață mp	Incadrare in zona cf studiu de piață (pg 45)	Categoria de folosință	Zona	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren intravilan (pg 62)	Destinație viitoare conformă cu HCL 652/2022	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2023		
								Euro /mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan Bd Tomis, nr. 425, Parcela 287, lot 23/2/2, jud. Constanta	31	B.1.3a	Curți construcții -Intravilan	Tomis Plus	120	Realizare proiect de interes local "Bulevardul Madrid"	120	18.245	3.720

Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010, având utilizarea prezentă de teren intravilan – curți construcții;

**Concluzie:**

Evaluarea terenului intravilan, situat în județul Constanta, mun. Constanța, zona Tomis Plus, Bd Tomis, nr. 425, parcela 287, lot 23/2/2/2, s-a efectuat, la solicitarea beneficiarului, conform studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare, potrivit art. 22, alin. 6, din legea 255/2010, ACEASTĂ VALOARE FIIND NECONFORMĂ CU STANDARDELE ANEVAR.

**3.720,00 EURO echivalentul a 18.245,00 LEI fără TVA**  
1 EURO 4,9045 LEI 13.02.2023

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

**Administrator**  
Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE






**Constanța**

*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,  
Consultanță în management,  
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,  
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor*

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,  
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,  
e-mail: dragos.ipate@gmail.com  
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305

MANAGEMENT CONSULTING  
SOLUTIONS S.R.L.  
CONSTANȚA

INTRARE Nr. 72  
IESIRE  
2023 02 12  
Anul Luna Ziua

ANEXĂ LA  
HCLM NR. 21/2023

# RAPORT DE EVALUARE

(PENTRU EXPROPRIERE  
CF. L 255 / 2010)



**TEREN INTRAVILAN**  
Mun Constanța, Parcela 293/3,  
jud. Constanța (6 mp)

**PROPRIETAR:**

**PUFLEANU GHEORGHITA**

**BENEFICIAR:**

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU**

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,**

*MIRELA GARIB*

**FEBRUARIE 2023**

CONTRASENEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
FULVIA ANTONIADINESCU

## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren vie - intravilan, situat în municipiul Constanța, parcela 293/3, județul Constanța, care aparține domnului Pufleanu Gheorghita. La solicitarea beneficiarului, terenul va fi evaluat conform legii 255/2010 și nu în conformitate cu standardele ANEVAR.

- **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:
  - Terenul este situat în localitatea Constanța, parcela 293/3, zona. Tomis Plus.
  - Nr. cadastral: 233982
  - Suprafață teren : 3842 mp;
  - Suprafață teren din măsurători : 3842 mp
  - Suprafață teren afectată: 6 mp
  - Formă: alungită de-a lungul Bd. Madrid;
  - Deschidere: 6;
  - Topografie: relativ plană;
  - Amenajări: nu este amenajat;
  - Localizare: este situat în zona Tomis Plus, o zonă de blocuri și locuințe rezidențiale cu vad comercial;
  - În prezent terenul este liber de construcții;
  - Destinație după expropriere: „Realizare proiect de interes local ”Bulevardul Madrid”;
  - Acces: strada Madrid;
  - Utilități: are acces la toate utilitățile; energie electrică, gaze, etc, cu posibilitatea de branșare la limita proprietății;
  - Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului intravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică
  - Data evaluării: 13 februarie 2023.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Cat. folosință	Incastrare in zona cf studiu de piață (pg 45)	Zona	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren intravilan (pg 62)	Indice corecție	Destinație viitoare conformă cu Proces verbal de recepție nr. 216/2023 și HCL652/2022	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2023		
		mp							Euro /mp	lei	Euro
1	Teren intravilan parcela 293/3, jud. Constanța	6	Vie - Intravilan	B.1.3a	Tomis Plus	120	0,8	Realizare proiect de interes local ”Bulevardul Madrid”	96	2.825	576

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legii 255/2010 (neconformă cu standardele ANEVAR):

- Potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010 expertul va ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.
- Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010, având utilizarea prezentă de teren intravilan, categoria de folosință vie - intravilan;
- Valoarea finală a fost stabilită conform legii 255/2010 și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010, expertul va ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Cat. folosință	Incastrare în zona cf studiu de piață (pg 45)	Zona	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren intravilan (pg 62)	Indice corecție	Destinație viitoare conformă cu Proces verbal de recepție nr. 216/2023 și HCL652/2022	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2023		
		mp							Euro /mp	lei	Euro
I	Teren intravilan parcela 293/3, jud. Constanța	7	Vie - Intravilan	B.1.3a	Tomis Plus	120	0,8	Realizare proiect de interes local "Bulevardul Madrid"	96	2.825	576

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Deși terenul are destinația de vie-intravilan, în cadrul "Studiu de Piață pentru anul 2023, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" nu există o valoare de piață alocată acestui tip de teren, astfel că în evaluare s-a folosit valoarea minimă alocată pentru teren intravilan – curți construcții.

#### Concluzie:

Evaluarea terenului intravilan care are categoria de folosință de vie - intravilan, situat în județul Constanta, mun. Constanța, zona Tomis Plus, parcela 293/3, s-a efectuat, la solicitarea beneficiarului, conform „Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare”, potrivit art. 22, alin. 6, din legea 255/2010, **ACEASTĂ VALOARE FIIND NECONFORMĂ CU STANDARDELE ANEVAR.**

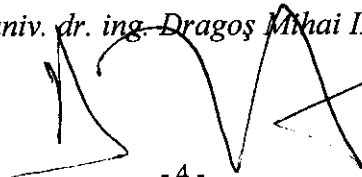
**576,00 EURO echivalentul a 2.825,00 LEI fără TVA**

1 EURO 4,9045 LEI 13.02.2023

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

**Administrator**

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

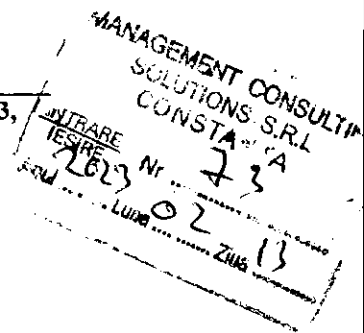





**Constanța**

*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,  
Consultanță în management,  
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,  
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor*

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,  
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,  
e-mail: dragos.ipate@gmail.com  
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305



ANEXA 1  
HCL NR 51/2023



# RAPORT DE EVALUARE (PENTRU EXPROPRIERE CF. L 255 / 2010)

**TEREN INTRAVILAN**  
**Mun Constanța, Parcela 298/2,**  
**jud. Constanța (182 mp)**

**PROPRIETAR:**

**PUFLEANU GHEORGHITA**

**BENEFICIAR:**

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA**  
**DIRECȚIA PATRIMONIU**  
**SERVICIUL PATRIMONIU**

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,**

**MIRELA GARIȚĂ**

**FEBRUARIE 2023**

**CONTRASENEAZĂ**  
**SECRETAR GENERAL,**  
**FULVIA ANTONIA DINESCU**



## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren vie - intravilan, situat în municipiul Constanța, parcela 298/2, județul Constanța, care aparține domnului Pufleanu Gheorghita. La solicitarea beneficiarului, terenul va fi evaluat conform legii 255/2010 și nu în conformitate cu standardele ANEVAR.

- **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:
  - Terenul este situat în localitatea Constanța, parcela 298/2, zona Z2. – Între Bd. Aurel Vlaicu, Bd. Tomis, Carrefour și str. Ștefăniță Vodă.
  - Nr. cadastral: 232714
  - Suprafață teren : 5734 mp;
  - Suprafață teren din măsurători : 5734 mp
  - Suprafață teren afectată: 182 mp
  - Formă: alungită de-a lungul Bd. Madrid;
  - Deschidere: 108,73;
  - Topografie: relativ plană;
  - Amenajări: nu este amenajat;
  - Localizare: este situat în zona Z2. – Între Bd. Aurel Vlaicu, Bd. Tomis, Carrefour și str. Ștefăniță Vodă, o zonă de blocuri și locuințe rezidențiale cu vad comercial;
  - În prezent terenul este liber de construcții;
  - Destinație după expropriere: „Realizare proiect de interes local ”Bulevardul Madrid”;
  - Acces: strada Madrid;
  - Utilități: are acces la toate utilitățile; energie electrică, gaze, etc, cu posibilitatea de branșare la limita proprietății;
  - Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului intravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică
  - Data evaluării: 13 februarie 2023.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Cat. folosință	Incastrare in zona cf studiu de piață (pg 63)	Zona	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren intravilan (pg 63)	Destinație viitoare conformă cu Proces verbal de recepție nr. 216/2023 și HCL652/2022	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2023		
		mp						Euro /mp	lei	Euro
1	Teren intravilan parcela 298/2, jud. Constanța	182	Vie - Intravilan	Z2	Între Bd. Aurel Vlaicu, Bd. Tomis, Carrefour și str. Ștefăniță Vodă	160	Realizare proiect de interes local ”Bulevardul Madrid”	160	142.819	29.120

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legii 255/2010 (neconformă cu standardele ANEVAR):

- Potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010 expertul va ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.
- Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010, având utilizarea prezentă de teren intravilan, categoria de folosință vie - intravilan;
- Valoarea finală a fost stabilită conform legii 255/2010 și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010, expertul va ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Cat. folosință	Incastrare în zona cf studiu de piață (pg 62)	Zona	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren intravilan (pg 62)	Destinație viitoare conformă cu Proces verbal de recepție nr. 216/2023 și HCL652/2022	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2023		
		mp						Euro /mp	lei	Euro
1	Teren intravilan parcela 298/2, jud. Constanța	182	Vie - Intravilan	Z2	Între Bd. Aurel Vlaicu, Bd. Tomis, Carrefour și str. Ștefăniță Vodă	160	Realizare proiect de interes local "Bulevardul Madrid"	160	142.819	29.120

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Deși terenul are destinația de vie-intravilan, în cadrul "Studiu de Piață pentru anul 2023, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" nu există o valoare de piață alocată acestui tip de teren, astfel că în evaluare s-a folosit valoarea minimă alocată pentru teren intravilan – arabil.

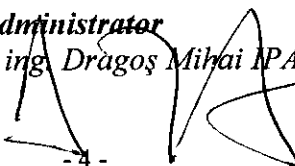
**Concluzie:**

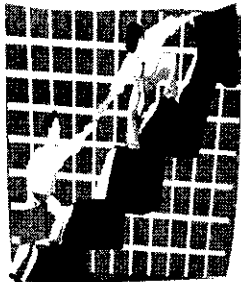
Evaluarea terenului intravilan care are categoria de folosință de vie - intravilan, situat în județul Constanta, mun. Constanța, zona Z2. – între Bd. Aurel Vlaicu, Bd. Tomis, Carrefour și str. Ștefăniță Vodă, parcela 298/2, s-a efectuat, la solicitarea beneficiarului, conform „Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare”, potrivit art. 22, alin. 6, din legea 255/2010, ACEASTĂ VALOARE FIIND NECONFORMĂ CU STANDARDELE ANEVAR.

**29.120,00 EURO echivalentul a 142.819,00 LEI fără TVA**  
 1 EURO 4,9045 LEI 13.02.2023

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

Administrator  
 Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE



**Constanța**

*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,  
Consultanță în management,  
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,  
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor*

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,  
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,  
e-mail: dragos.ipate@gmail.com  
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305

ACTUL NR. 211/2023

MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA  
ENTRARE TESTE  
Nr. 71  
Data 02 Zua 13

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
Nr. 30510  
Art. 3, 02, Zua 15  
CONSTANȚA

# RAPORT DE EVALUARE (PENTRU EXPROPRIERE CF. L. 255/2010)

**TEREN INTRAVILAN**  
Mun Constanța, str. Madrid, nr. 50A,  
jud. Constanța (102 mp)

**PROPRIETAR:**

**TYHE AMS TOP SRL (CIF 29809418) & CO**

**BENEFICIAR:**

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU**

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,**

*MIRELA GARIP*

**FEBRUARIE 2023**

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
FULVIA ANTONEA DINESCU

## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în municipiul Constanța, Str. Madrid, nr. 50A, județul Constanța, care aparține TYHE AMS TOP SRL (CIF 29809418) & Co. La solicitarea beneficiarului, terenul va fi evaluat conform legii 255/2010 și nu în conformitate cu standardele ANEVAR.

- **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:
  - Terenul este situat în localitatea Constanța, Str. Madrid, nr. 50A, zona Tomis Plus.
  - Nr. cadastral: 220291,
  - Suprafață teren : 1384 mp;
  - Suprafață teren din măsurători : 1384 mp;
  - Suprafață teren afectată: 102 mp;
  - Formă: alungită de-a lungul Bd. Madrid;
  - Deschidere: 14,85;
  - Topografie: relativ plană;
  - Amenajări: nu este amenajat;
  - Localizare: este situat în cartierul Tomis Plus, o zonă de blocuri și locuințe rezidențiale cu vad comercial;
  - Destinație după expropriere: „Realizare proiect de interes local ”Bulevardul Madrid”;
  - Acces: strada Madrid și strada Lyon;
  - Utilități: are acces la utilități; apă, energie electrică, etc, cu posibilitatea de bransare la limita proprietății;
  - Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului intravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică
  - Data evaluării: 13 februarie 2023.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Cat. folosință	Incastrare in zona cf studiu de piață (pg 45)	Zona	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren intravilan (pg 62)	Destinație viitoare conformă cu HCL 652/2022	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2023		
		mp						Euro /mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan, strada Madrid, nr. 50A, mun. Constanța, jud. Constanta	102	Curți construcții intravilan	B.1.3a	Tomis Plus	120	Realizare proiect de interes local ”Bulevardul Madrid”	120	60.031	12.240

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legii 255/2010 (neconformă cu standardele ANEVAR):

- Potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010 expertul va ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.
- Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010, având utilizarea prezentă de teren curți construcții;
- Valoarea finală a fost stabilită conform legii 255/2010 și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010, expertul va ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

	Denumire	Suprafață	Cat. folosință	Incastrare în zona cf studiu de piață (pg 45)	Zona	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren intravilan (pg 62)	Destinație viitoare conformă cu HCL 652/2022	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2023		
		mp						Euro /mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan, strada Madrid, nr. 50A, mun. Constanța, jud. Constanta	102	Curți construcții intravilan	B.1.3a	Tomis Plus	120	Realizare proiect de interes local "Bulevardul Madrid"	120	60.031	12.240

Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010, având utilizarea prezentă de teren intravilan - CC;

### Concluzie:

Evaluarea terenului intravilan curți construcții, situat în județul Constanta, mun. Constanța, zona Tomis Plus, Str. Madrid, nr. 50A/2, s-a efectuat, la solicitarea beneficiarului, conform „Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare”, potrivit art. 22, alin. 6, din legea 255/2010, ACEASTĂ VALOARE FIIND NECONFORMĂ CU STANDARDELE ANEVAR.

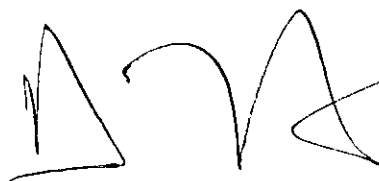
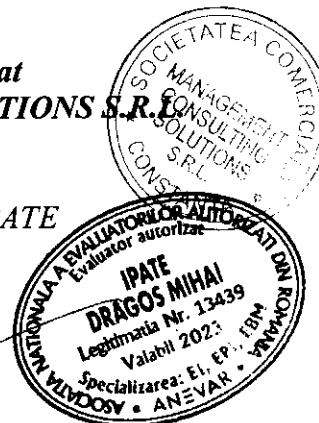
**12.240,00 EURO echivalentul a 60.031,00 LEI fără TVA**

1 EURO 4,9045 LEI 13.02.2023

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

**Administrator**

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE



**Constanța**

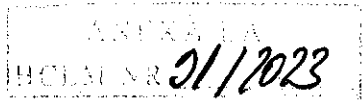
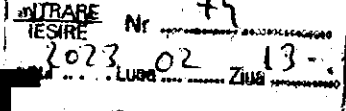
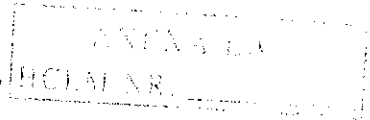
Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,  
Consultanță în management,  
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,  
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,

Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,

e-mail: dragos.ipate@gmail.com

RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305



# RAPORT DE

# EVALUARE

**(PENTRU EXPROPRIERE  
CF. L 255 / 2010)**

**TEREN INTRAVILAN  
Mun Constanța, Parcela VN 302/1/3,  
jud. Constanța (65 mp)**

**PROPRIETAR:**

**MATICIUC ION ȘI SMARARANDA  
ALEXA GHEORGHE ȘI ELENA**

**HUSEIN OZGHEN  
HUSEIN ENIS  
HUSEIN NARCIS**

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,  
MIRELA GARIP**

**MAURER IMOBILIARE LAND CONSTANȚA  
(CIF 36653302)**

**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
FULVIA ANTONESCU DINESCU**

**BENEFICIAR:**

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA PATRIMONIU SERVICIUL PATRIMONIU**

**FEBRUARIE 2023**

## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren vie - intravilan, situat în municipiul Constanța, parcela VN 302/1/3, județul Constanța, care aparține proprietarilor Maticiuc Ion și Smaranda, Alexa Gheorghe și Elena, Husein Ozghen, Husein Enis, Husein Narcis și SC Maurer Imobiliare Land Constanța SRL (CIF 36653302). La solicitarea beneficiarului, terenul va fi evaluat conform legii 255/2010 și nu în conformitate cu standardele ANEVAR.

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

- Terenul este situat în localitatea Constanța, parcela VN 302/1/3, zona Z2. – Între Bd. Aurel Vlaicu, Bd. Tomis, Carrefour și str. Ștefăniță Vodă;
- Nr. cadastral: 250374;
- Suprafață teren : 330 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 330 mp;
- Suprafață teren afectată: 65 mp;
- Formă: alungită de-a lungul Bd. Madrid;
- Deschidere: 30,39;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat în zona Z2. – Între Bd. Aurel Vlaicu, Bd. Tomis, Carrefour și str. Ștefăniță Vodă, o zonă de blocuri și locuințe rezidențiale cu vad comercial;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Realizare proiect de interes local ”Bulevardul Madrid”;
- Acces: strada Madrid;
- Utilități: are acces la toate utilitățile; energie electrică, gaze, etc, cu posibilitatea de bransare la limita proprietății;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului intravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică
- Data evaluării: 13 februarie 2023.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Cat. folosință	Incastrare în zona cf studiu de piață (pg 63)	Zona	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren intravilan (pg 63)	Destinație viitoare conformă cu Proces verbal de recepție nr. 216/2023 și HCL652/2022	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2023		
		mp						Euro /mp	lei	Euro
1	Teren intravilan parcela VN 302/1/3, jud. Constanța	65	Vie - Intravilan	Z2	Între Bd. Aurel Vlaicu, Bd. Tomis, Carrefour și str. Ștefăniță Vodă	160	Realizare proiect de interes local ”Bulevardul Madrid”	160	51.007	10.400

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legii 255/2010 (neconformă cu standardele ANEVAR):

- Potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010 expertul va ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.
- Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010, având utilizarea prezentă de teren intravilan, categoria de folosință vie - intravilan;
- Valoarea finală a fost stabilită conform legii 255/2010 și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010, expertul va ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Cat. folosință	Incastrare în zona cf studiu de piață (pg 62)	Zona	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren intravilan (pg 63)	Destinație viitoare conformă cu Proces verbal de recepție nr. 216/2023 și HCL.652/2022	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2023		
		mp						Euro /mp	lei	Euro
1	Teren intravilan parcela VN 302/1/3, jud. Constanța	65	Vie - Intravilan	Z2	Între Bd. Aurel Vlaicu, Bd. Tomis, Carrefour și str. Ștefăniță Vodă	160	Realizare proiect de interes local "Bulevardul Madrid"	160	51.007	10.400

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Deși terenul are destinația de vie-intravilan, în cadrul "Studiu de Piață pentru anul 2023, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" nu există o valoare de piață alocată acestui tip de teren, astfel că în evaluare s-a folosit valoarea minimă alocată pentru teren intravilan – arabil.

#### Concluzie:

Evaluarea terenului intravilan care are categoria de folosință de vie - intravilan, situat în județul Constanța, mun. Constanța, zona Z2. – între Bd. Aurel Vlaicu, Bd. Tomis, Carrefour și str. Ștefăniță Vodă, parcela VN 302/1/3, s-a efectuat, la solicitarea beneficiarului, conform „Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare”, potrivit art. 22, alin. 6, din legea 255/2010, ACEASTĂ VALOARE FIIND NECONFORMĂ CU STANDARDELE ANEVAR.

**10.400,00 EURO echivalentul a 51.007,00 LEI fără TVA**

1 EURO 4,9045 LEI 13.02.2023

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

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE







**Constanța**

*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,  
Consultanță în management,  
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,  
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor*

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,  
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,  
e-mail: dragos.ipate@gmail.com  
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305

MANAGEMENT CONSULTING  
SOLUTIONS S.R.L.  
CONSTANȚA  
75  
ENTRARE NI  
TESARE  
2023 02 13  
Luna Ziua

ARHIVA  
HOLMIAR 21/2023

# RAPORT DE EVALUARE (PENTRU EXPROPRIERE CF. L 255 / 2010)



**TEREN INTRAVILAN**  
Mun Constanța, Parcela VN 325/1,  
jud. Constanța (85 mp)

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,  
MIRELA GARIB

**PROPRIETAR:**  
**PURSANTE SRL**  
**(CIF 18475479)**

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
FULVIA ANTONETA DINESCU

**BENEFICIAR:**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA**  
**DIRECȚIA PATRIMONIU**  
**SERVICIUL PATRIMONIU**

**FEBRUARIE 2023**

## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren vie - intravilan, situat în municipiul Constanța, localitatea Palazu Mare, parcela VN 325/1, județul Constanța, care aparține SC PursanteSRL (CIF 18475479). La solicitarea beneficiarului, terenul va fi evaluat conform legii 255/2010 și nu în conformitate cu standardele ANEVAR.

- **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:
  - Terenul este situat în localitatea Constanța, parcela VN 325/1, zona Z2. – Între Bd. Aurel Vlaicu, Bd. Tomis, Carrefour și str. Ștefăniță Vodă;
  - Nr. cadastral: 206880;
  - Suprafață teren : 1250 mp;
  - Suprafață teren din măsurători : 1250 mp;
  - Suprafață teren afectată: 85 mp;
  - Formă: alungită de-a lungul Bd. Madrid;
  - Deschidere: 12,7;
  - Topografie: relativ plană;
  - Amenajări: nu este amenajat;
  - Localizare: este situat în zona Z2. – Între Bd. Aurel Vlaicu, Bd. Tomis, Carrefour și str. Ștefăniță Vodă, o zonă de blocuri și locuințe rezidențiale cu vad comercial;
  - În prezent terenul este liber de construcții;
  - Destinație după expropriere: „Realizare proiect de interes local ”Bulevardul Madrid””;
  - Acces: strada Madrid;
  - Utilități: are acces la toate utilitățile; energie electrică, gaze, etc, cu posibilitatea de branșare la limita proprietății;
  - Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului intravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică
  - Data evaluării: 13 februarie 2023.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Cat. folosință	Incadrare in zona cf studiu de piață (pg 63)	Zona	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren intravilan (pg 63)	Destinație viitoare conformă cu Proces verbal de recepție nr. 216/2023 și HCL652/2022	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2023		
		mp						Euro /mp	lei	Euro
1	Teren intravilan parcela VN 325/1, jud. Constanța	85	Vie - Intravilan	Z2	Între Bd. Aurel Vlaicu, Bd. Tomis, Carrefour și str. Ștefăniță Vodă	160	Realizare proiect de interes local ”Bulevardul Madrid”	160	66.701	13.600

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legii 255/2010 (neconformă cu standardele ANEVAR):

- Potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010 expertul va ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.
- Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010, având utilizarea prezentă de teren intravilan, categoria de folosință vie - intravilan;
- Valoarea finală a fost stabilită conform legii 255/2010 și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010, expertul va ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Cat. folosință	Incastrare în zona cf studiu de piață (pg 62)	Zona	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren intravilan (pg 63)	Destinație viitoare conformă cu Proces verbal de recepție nr. 216/2023 și HCL652/2022	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2023		
		mp						Euro /mp	lei	Euro
1	Teren intravilan parcela VN 325/1, jud. Constanța	85	Vie - Intravilan	Z2	Între Bd. Aurel Vlaicu, Bd. Tomis, Carrefour și str. Ștefăniță Vodă	160	Realizare proiect de interes local "Bulevardul Madrid"	160	66.701	13.600

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Deși terenul are destinația de vie-intravilan, în cadrul "Studiu de Piață pentru anul 2023, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" nu există o valoare de piață alocată acestui tip de teren, astfel că în evaluare s-a folosit valoarea minimă alocată pentru teren intravilan – arabil.

#### Concluzie:

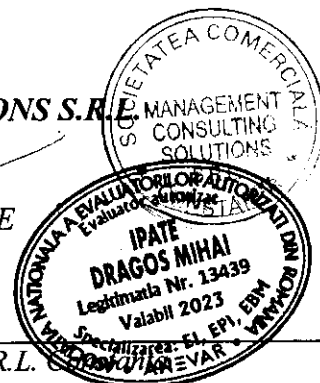
Evaluarea terenului intravilan care are categoria de folosință de vie - intravilan, situat în județul Constanța, mun. Constanța, zona Z2. – între Bd. Aurel Vlaicu, Bd. Tomis, Carrefour și str. Ștefăniță Vodă, parcela VN 325/1, s-a efectuat, la solicitarea beneficiarului, conform „Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare”, potrivit art. 22, alin. 6, din legea 255/2010, ACEASTĂ VALOARE FIIND NECONFORMĂ CU STANDARDELE ANEVAR.

**13.600,00 EURO echivalentul a 66.701,00 LEI fără TVA**

1 EURO 4,9045 LEI 13.02.2023

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

Administrator  
Conf. univ. dr. Ing. Dragos Mihai IPATE

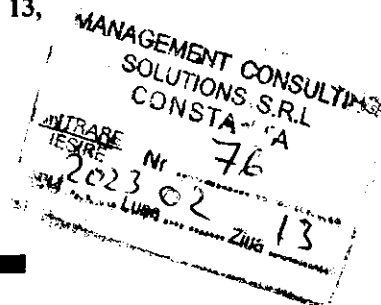




**Constanța**

*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,  
Consultanță în management,  
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,  
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor*

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,  
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,  
e-mail: dragos.ipate@gmail.com  
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305



# RAPORT DE EVALUARE

(PENTRU EXPROPRIERE  
CF. L 255 / 2010)



## TEREN INTRAVILAN

Mun Constanța, Bd. Tomis, nr. 425,  
Parcela 291, lot A9 – lot T12, lot AL5, lot T13, lot T11,  
lot PN1, lot P124 – lot P139, lot 3, jud. Constanța  
(66 mp)

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

MIRELA GARIB

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
FULVIA ANTONEL DINESCU

PROPRIETAR:

SC CELINE PROPERTY DEVELOPMENT SRL (CIF 46954582)

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU

FEBRUARIE 2023

## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în municipiul Constanța, Bd. Tomis, nr. 425, Parcela 291, lot A9 – lot T12, lot AL5, lot T13, lot T11, lot PN1, lot P124 – lot P139, lot 3, jud. Constanța, care aparține SC CELINE PROPERTY DEVELOPMENT SRL (CIF 46954582). La solicitarea beneficiarului, terenul va fi evaluat conform legii 255/2010 și nu în conformitate cu standardele ANEVAR.

- **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:
  - Terenul este situat în localitatea Constanța, Bd. Tomis, nr. 425, Parcela 291, lot A9 – lot T12, lot AL5, lot T13, lot T11, lot PN1, lot P124 – lot P139, lot 3, zona Tomis Plus.
  - Nr. cadastral: 252681
  - Suprafață teren : 66 mp;
  - Suprafață teren din măsurători : 66 mp
  - Suprafață teren afectată: 66 mp
  - Formă: alungită de-a lungul Bd. Madrid;
  - Deschidere: 22,69;
  - Topografie: relativ plană;
  - Amenajări: nu este amenajat;
  - Localizare: este situat în cartierul Tomis Plus, o zonă de blocuri și locuințe rezidențiale cu vad comercial;
  - În prezent terenul este liber de construcții;
  - Destinație după expropriere: „Realizare proiect de interes local ”Bulevardul Madrid”;
  - Acces: strada Krakovia;
  - Utilități: are acces la toate utilitățile; energie electrică, apă, etc, cu posibilitatea de branșare la limita proprietății;
  - Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului intravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică;
  - Data evaluării: 13 februarie 2023.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață (pg 45)	Zona	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren intravilan (pg 62)	Indice de corecție (pentru drum)	Destinație viitoare conformă cu HCL 652/2022	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2023		
		mp						Euro /mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan, Bd. Tomis, nr. 425, Parcela 291, lot A9 - lot T12, lot AL5, lot T13, lot T11, lot PN1, Lot P118 - lot P139, lot 3, jud. Constanta	66	B.1.3a	Tomis Plus	120	0,5	Realizare proiect de interes local ”Bulevardul Madrid”	60	19.422	3.960

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legii 255/2010 (neconformă cu standardele ANEVAR):

- Potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010 expertul va ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.
- Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010, având utilizarea prezentă de teren - drum;
- Valoarea finală a fost stabilită conform legii 255/2010 și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010, av expertul va ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

*Centralizator cu valori evaluate:*

Nr. crt.	Denumire	Suprafață mp	Incaдрare in zona cf studiu de piață (pg 45)	Zona	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren intravilan (pg 62)	Indice de corecție (pentru drum)	Destinație viitoare conformă cu HCL 652/2022	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2023		
								Euro /mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan, Bd. Tomis, nr. 425, Parcela 291, lot A9 - lot T12, lot AL5, lot T13, lot T11, lot PN1, Lot P118 - lot P139, lot 3, jud. Constanta	66	B.1.3a	Tomis Plus	120	0,5	Realizare proiect de interes local "Bulevardul Madrid"	60	19.422	3.960

Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010, având utilizarea prezentă de teren intravilan - drum;

**Concluzie:**

Evaluarea terenului intravilan, situat în județul Constanta, mun. Constanța, zona Tomis Plus, Bd Tomis, nr. 425, Parcela 291, lot A9 - lot T12, lot AL5, lot T13, lot T11, lot PN1, Lot P118 - lot P139, lot 3, s-a efectuat, la solicitarea beneficiarului, conform studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare, potrivit art. 22, alin. 6, din legea 255/2010, ACEASTĂ VALOARE FIIND NECONFORMĂ CU STANDARDELE ANEVAR.

**3.960,00 EURO echivalentul a 19.042,00 LEI**  
fără TVA

1 EURO 4,9045 LEI 13.02.2023

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

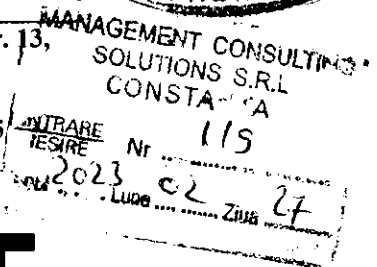





**Constanța**

Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,  
Consultanță în management,  
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,  
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,  
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,  
e-mail: dragos.ipate@gmail.com  
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305



# RAPORT DE EVALUARE (PENTRU EXPROPRIERE CF. L 255 / 2010)

## TEREN EXTRAVILAN

Mun Constanța, Parcelele A 600/1,  
A 600/2, A 600/3, A 600/4, A 600/5, și A600/6,  
jud. Constanța (29.047 mp)

### PROPRIETAR:

**MATICIUC ION ȘI SMARANDA  
SC REZIDENT COM SA (CIF 16016143)  
ALEXA GHEORGHE ȘI ELENA**

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
FULVIA ANTONELA DINESCU

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,  
MIRELA GARIȚĂ

### BENEFICIAR:

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU**

FEBRUARIE 2023

## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren extravilan situat în municipiul Constanța, Parcela A600/1, A600/2, A600/3, A600/4 și A600/5, jud. Constanța, care aparține familiei Maticiuc Ion și Smaranda, SC Rezident Com SA și familiei Alexa Gheorghe și Elena. La solicitarea beneficiarului, terenul va fi evaluat conform legii 255/2010 și nu în conformitate cu standardele ANEVAR.

- **Terenul extravilan** are următoarele caracteristici tehnice:
  - Terenul este situat în extravilanul localității Constanța, Parcela A600/1, A600/2, A600/3, A600/4, A600/5 și A600/6.
  - Nr. cadastral: 209258;
  - Suprafață teren : 210.000 mp;
  - Suprafață teren din măsurători : 210.000 mp;
  - Suprafață teren afectată: 29.047 mp
  - Formă: alungită de-a lungul Bd. Madrid;
  - Deschidere: 400,71;
  - Topografie: relativ plană;
  - Amenajări: nu este amenajat;
  - Localizare: este situat în zona cuprinsă între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour;
  - Destinație după expropriere: „Realizare proiect de interes local ”Bulevardul Madrid”;
  - Acces: strada Madrid;
  - Utilități: are acces la toate utilitățile - energie electrică, apă, etc, cu posibilitatea de branșare la limita proprietății;
  - Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului extravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică;
  - Data evaluării: 13 februarie 2023.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Incastrare in zona cf studiu de piață (pg 45)	Zona	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren extravilan (pg 63)	Destinație viitoare conformă cu HCL 652/2022	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2023		
		mp					Euro /mp	LEI	EURO
1	Teren extravilan parcelele A600/1, A600/2, A600/3, A600/4, A600/5 și A600/6 mun. Constanța, jud. Constant	29047	-	cuprinsă între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12.000 Euro/ha, respectiv 1,2 Euro/mp	Realizare proiect de interes local ”Bulevardul Madrid”	1,2	171.441	34.856

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legii 255/2010 (neconformă cu standardele ANEVAR):



- Potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010 expertul va ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.
- Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010, având utilizarea prezentă de teren - arabil;
- Valoarea finală a fost stabilită coform legii 255/2010 și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010, av expertul va ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Incastrare in zona cf studiu de piață (pg 45)	Zona	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren extravilan (pg 63)	Destinație viitoare conformă cu HCL 652/2022	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2023		
		mp					Euro /mp	LEI	EURO
1	Teren extravilan parcelele A600/1, A600/2, A600/3, A600/4, A600/5 și A600/6 mun. Constanța, jud. Constant	29047	-	cuprinsă între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12.000 Euro/ha, respectiv 1,3 Euro/mp	Realizare proiect de interes local "Bulevardul Madrid"	1,2	171.441	34.856

Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010, având utilizarea prezentă de teren extravilan - arabil;

### Concluzie:

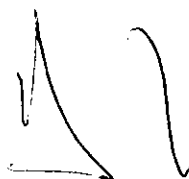
Evaluarea terenului extravilan - arabil, situat în județul Constanta, mun. Constanța, zona cuprinsă între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour, Parcela A600/1, A600/2, A600/3, A600/4, A600/5 și A600/6, s-a efectuat, la solicitarea beneficiarului, conform studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare, potrivit art. 22, alin. 6, din legea 255/2010, **ACEASTĂ VALOARE FIIND NECONFORMĂ CU STANDARDELE ANEVAR.**

**34.856,00 EURO echivalentul a 171.441,00 lei fără TVA**  
1 EURO 4,9185 LEI 27.02.2023

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

**Administrator**

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

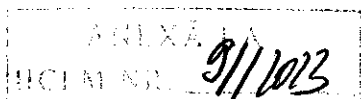
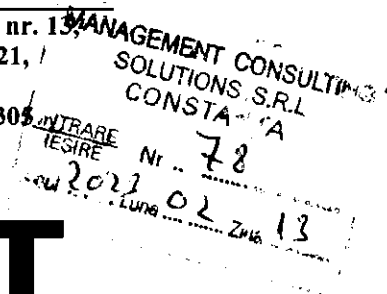





**Constanța**

Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,  
Consultanță în management,  
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,  
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13  
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221, /  
e-mail: dragos.ipate@gmail.com  
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489303



# RAPORT DE EVALUARE (PENTRU EXPROPRIERE CF. L 255 / 2010)



**TEREN INTRAVILAN**  
Mun Constanța, Parcela VN 304/2, lot 1/3/2,  
jud. Constanța (6 mp)

**PROPRIETAR:**  
**MATICIUC ION ȘI SMARARANDA**  
**ALEXA GHEORGHE ȘI ELENA**  
**HUSEIN OZGHEN**  
**HUSEIN ENIS**  
**HUSEIN NARCIS**

**PRESEDINTE ȘEDINȚĂ,**  
*MIRELA GARIB*

**CONTRASENEAZA**  
**SECRETAR GENERAL,**  
**FULVIA ANTONELA DINESCU**

**MAURER IMOBILIARE LAND CONSTANȚA**  
**(CIF 36653302)**

**BENEFICIAR:**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA**  
**DIRECȚIA PATRIMONIU**  
**SERVICIUL PATRIMONIU**

**FEBRUARIE 2023**

## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren vie - intravilan, situat în municipiul Constanța, parcela VN 304/2, LOT 1/3/2, județul Constanța, care aparține proprietarilor Maticiu Ion și Smaranda, Alexa Gheorghe și Elena, Husein Ozghen, Husein Enis, Husein Narcis și SC Maurer Imobiliare Land Constanța SRL (CIF 36653302). La solicitarea beneficiarului, terenul va fi evaluat conform legii 255/2010 și nu în conformitate cu standardele ANEVAR.

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

- Terenul este situat în localitatea Constanța, parcela VN 304/2, LOT 1/3/2, zona Z2. – Între Bd. Aurel Vlaicu, Bd. Tomis, Carrefour și str. Ștefăniță Vodă;
- Nr. cadastral: 251336;
- Suprafață teren : 283 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 283 mp;
- Suprafață teren afectată: 6 mp;
- Formă: alungită de-a lungul Bd. Madrid;
- Deschidere: 6;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat în zona Z2. – Între Bd. Aurel Vlaicu, Bd. Tomis, Carrefour și str. Ștefăniță Vodă, o zonă de blocuri și locuințe rezidențiale cu vad comercial;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Realizare proiect de interes local ”Bulevardul Madrid”;
- Acces: strada Madrid;
- Utilități: are acces la toate utilitățile; energie electrică, gaze, etc, cu posibilitatea de branșare la limita proprietății;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului intravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică
- Data evaluării: 13 februarie 2023.

Nr. crt.	Denumire	Sup.	Cat. folosință	Incastrare in zona cf studiu de piață (pg 63)	Zona	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren intravilan (pg 63)	Indice corecție	Destinație viitoare conformă cu Proces verbal de recepție nr. 216/2023 și HCL652/2022	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2023		
		mp							Euro /mp	lei	Euro
1	Teren intravilan parcela VN 304/2, LOT 1/3/2, jud. Constanța	6	Vie - Intravilan	Z2	Între Bd. Aurel Vlaicu, Bd. Tomis, Carrefour și str. Ștefăniță Vodă	160	0,8	Realizare proiect de interes local "Bulevardul Madrid"	128	3.767	768

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legii 255/2010 (neconformă cu standardele ANEVAR):

- Potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010 expertul va ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.
- Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010, având utilizarea prezentă de teren intravilan, categoria de folosință vie - intravilan;
- Valoarea finală a fost stabilită conform legii 255/2010 și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010, expertul va ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

Nr. crt.	Denumire	Sup.	Cat. folosință	Incastrare în zona cf studiu de piață (pg 63)	Zona	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren intravilan (pg 63)	Indice corecție	Destinație viitoare conformă cu Proces verbal de recepție nr. 216/2023 și HCL652/2022	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2023		
		mp							Euro /mp	lei	Euro
1	Teren intravilan parcela VN 304/2, LOT 1/3/2, jud. Constanța	6	Vie - Intravilan	Z2	Între Bd. Aurel Vlaicu, Bd. Tomis, Carrefour și str. Ștefăniță Vodă	160	0,8	Realizare proiect de interes local "Bulevardul Madrid"	128	3.767	768

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Deși terenul are destinația de vie-intravilan, în cadrul "Studiu de Piață pentru anul 2023, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" nu există o valoare de piață alocată acestui tip de teren, astfel că în evaluare s-a folosit valoarea minimă alocată pentru teren intravilan – arabil.

**Concluzie:**

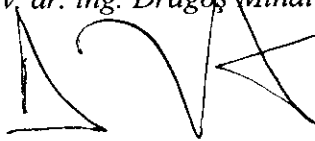
Evaluarea terenului intravilan care are categoria de folosință de vie - intravilan, situat în județul Constanta, mun. Constanța, zona Z2. – între Bd. Aurel Vlaicu, Bd. Tomis, Carrefour și str. Ștefăniță Vodă, parcela VN 304/2, LOT 1/3/2, s-a efectuat, la solicitarea beneficiarului, conform „Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare”, potrivit art. 22, alin. 6, din legea 255/2010, ACEASTĂ VALOARE FIIND NECONFORMĂ CU STANDARDELE ANEVAR.

**768,00 EURO echivalentul a 3.767,00 LEI fără TVA**  
1 EURO 4,9045 LEI 13.02.2023

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

**Administrator**

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE






**Constanța**

*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,  
Consultanță în management,  
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,  
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor*

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,  
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,  
e-mail: dragos.ipate@gmail.com  
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305

MANAGEMENT CONSULTING  
SOLUTIONS S.R.L.  
CONSTANȚA

91/2023

Nr. 39  
2023 02 13

# RAPORT DE EVALUARE (PENTRU EXPROPRIERE)



## TEREN INTRAVILAN

Mun Constanța, VN 306/1, VN 321/3,  
VN 321/4, VN 321/2, Lot 2, Ferma nr. 7 Nazarcea, lot 3,  
Ferma nr. 7 Nazarcea, lot 2, lot 1, jud. Constanța  
(32 mp)

PROPRIETAR:

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
FULVIA ANTONEL DINESCU

**ALEXA GHEORGHE ȘI ELENA  
MATICIUC ION ȘI SMARANDA**

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

MIRELA GARIP

BENEFICIAR:

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU**

FEBRUARIE 2023

## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în municipiul Constanța, VN 306/1, VN 321/3, VN 321/4, VN 321/2, Lot 2, Ferma nr. 7 Nazarcea, lot 3, Ferma nr. 7 Nazarcea, lot 2, lot 1, jud. Constanța, care aparține famililor Alexa Gheorghe și Elena și Maticiu Ion și Smaranda.

La solicitarea beneficiarului, terenul va fi evaluat conform legii 255/2010 și nu în conformitate cu standardele ANEVAR.

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

- Terenul este situat în localitatea Constanța, VN 306/1, VN 321/3, VN 321/4, VN 321/2, Lot 2, Ferma nr. 7 Nazarcea, lot 3, Ferma nr. 7 Nazarcea, lot 2, lot 1, zona Z2.
- Nr. cadastral: 250172
- Suprafață teren : 930 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 930 mp
- Suprafață teren afectată: 32 mp
- Formă: alungită de-a lungul Bd. Madrid;
- Deschidere: 9;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat în cartierul Z2, o zonă de blocuri și locuințe rezidențiale cu vad comercial;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Realizare proiect de interes local ”Bulevardul Madrid”;
- Acces: strada Madrid;
- Utilități: are acces la toate utilitățile; energie electrică, apă, etc, cu posibilitatea de branșare la limita proprietății;

Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului intravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Incastrare in zona cf studiu de piață (pg 45)	Zona	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren intravilan (pg 62)	Indice de corecție	Destinație viitoare conformă cu HCL 652/2022	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2023		
		Mp						Euro /mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan parcelele VN 306/1, VN 321/3, VN 321/4, lot 2, Ferma nr. 7 Nazarcea lot 3, Ferma nr 7 Nazarcea, lot 2, lot 1, mun. Constanța, jud. Constanta	32	Z2	Între Bd. Aurel Vlaicu, Bd. Tomis, Carrefour și str. Ștefăniță Vodă	175	0,8	Realizare proiect de interes local ”Bulevardul Madrid”	140	21.972	4.480

Data evaluării: 13 februarie 2023.

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legii 255/2010 (neconformă cu standardele ANEVAR):

- Potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010 expertul va ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.
- Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010, având utilizarea prezentă de teren liber;
- Valoarea finală a fost stabilită conform legii 255/2010 și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010, av expertul va ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Incastrare in zona cf studiu de piață (pg 45)	Zona	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren intravilan (pg 62)	Indice de corecție	Destinație viitoare conformă cu HCL 652/2022	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2023		
		Mp						Euro /mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan parcelele VN 306/1, VN 321/3, VN 321/4, Lot 2, Ferma nr. 7 Nazarcea lot 3, Ferma nr. 7 Nazarcea, lot 2, lot 1, mun. Constanța, jud. Constanta	32	Z2	Între Bd. Aurel Vlaicu, Bd. Tomis, Carrefour și str. Ștefăniță Vodă	175	0,8	Realizare proiect de interes local "Bulevardul Madrid"	140	21.972	4.480

Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010, având utilizarea prezentă de teren intravilan - CC;

**Concluzie:**

**Evaluarea terenului intravilan, situat în județul Constanta, mun. Constanța, zona Z2, VN 306/1, VN 321/3, VN 321/4, VN 321/2, Lot 2, Ferma nr. 7 Nazarcea, lot 3, Ferma nr. 7 Nazarcea, lot 2, lot 1, s-a efectuat, la solicitarea beneficiarului, conform studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare, potrivit art. 22, alin. 6, din legea 255/2010, ACEASTĂ VALOARE FIIND NECONFORMĂ CU STANDARDELE ANEVAR.**

**4.480,00 EURO echivalentul a 21.972,00 LEI**  
fără TVA

1 EURO 4,9045 LEI 13.02.2023



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

Administrator  
Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE





**Constanța**

Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,  
Consultanță în management,  
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,  
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,  
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,  
e-mail: dragos.ipate@gmail.com  
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305

15  
MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA

ENTRARE  
IȘIRIE  
2023 Nr. 80  
Luna 02 Ziua 13

**RAPORT**

**DE**

**EVALUARE**

**(PENTRU EXPROPRIERE  
CF. L 255 / 2010)**

**TEREN INTRAVILAN**

Mun Constanța, VN 306/1, VN 121/3,  
VN 121/4, VN 121/2, Lot 2, Ferma nr. 7 Nazarcea, lot 3,  
Ferma nr. 7 Nazarcea, lot 2, lot 2/7, jud. Constanța  
(12 mp)

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ  
MIRELA GARIȚĂ

PROPRIETAR:

ALEXA GHEORGHE ȘI ELENA  
MATICIUC ION ȘI SMARANDA

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
FULVIA ANTONELA DINESCU

FEBRUARIE 2023



## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în municipiul Constanța, VN 306/1, VN 121/3, VN 121/4, VN 121/2, Lot 2, Ferma nr. 7 Nazarcea, lot 3, Ferma nr. 7 Nazarcea, lot 2, lot 2/7, jud. Constanța, care aparține famililor Alexa Gheorghe și Elena și Maticiu Ion și Smaranda.

La solicitarea beneficiarului, terenul va fi evaluat conform legii 255/2010 și nu în conformitate cu standardele ANEVAR.

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

- Terenul este situat în localitatea Constanța, VN 306/1, VN 121/3, VN 121/4, VN 121/2, Lot 2, Ferma nr. 7 Nazarcea, lot 3, Ferma nr. 7 Nazarcea, lot 2, lot 2/7, zona Z2.
- Nr. cadastral: 255527
- Suprafață teren : 12 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 12 mp
- Suprafață teren afectată: 12 mp
- Formă: alungită de-a lungul Bd. Madrid;
- Deschidere: 5,25;
- Topografie: relativ plană;
- Localizare: este situat în cartierul Z2, o zonă de blocuri și locuințe rezidențiale cu vad comercial;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Realizare proiect de interes local ”Bulevardul Madrid”;
- Acces: strada Madrid;
- Utilități: are acces la toate utilitățile; energie electrică, apă, etc, cu posibilitatea de bransare la limita proprietății
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului intravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică
- Data evaluării: 13 februarie 2023.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață (pg 45)	Zona	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren intravilan (pg 62)	Indice de corecție (pentru deschidere)	Destinație viitoare conformă cu HCL 652/2022	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2023		
		Mp						Euro /mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan parcelele VN 306/1, VN 121/3, VN 121/4, Lot 2, Ferma nr. 7 Nazarcea lot 3, Ferma nr. 7 Nazarcea, lot 2, lot 2/7, mun. Constanța, jud. Constanta	12	Z2	Între Bd. Aurel Vlaicu, Bd. Tomis, Carrefour și str. Ștefăniță Vodă	175	0,8	Realizare proiect de interes local ”Bulevardul Madrid”	140	8.240	1.680

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legii 255/2010 (neconformă cu standardele ANEVAR):

- Potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010 expertul va ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.
- Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010, având utilizarea prezentă de teren liber;
- Valoarea finală a fost stabilită conform legii 255/2010 și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010, av expertul va ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Incastrare in zona cf studiu de piață (pg 45)	Zona	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren intravilan (pg 62)	Indice de corecție (pentru deschidere)	Destinație viitoare conformă cu HCL 652/2022	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2023		
		Mp						Euro /mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan parcelele VN 306/1, VN 121/3, VN 121/4, Lot 2, Ferma nr. 7 Nazarcea lot 3, Ferma nr. 7 Nazarcea, lot 2, lot 2/7, mun. Constanța, jud. Constanta	12	Z2	Între Bd. Aurel Vlaicu, Bd. Tomis, Carrefour și str. Ștefăniță Vodă	175	0,8	Realizare proiect de interes local "Bulevardul Madrid"	140	8.240	1.680

Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010, având utilizarea prezentă de teren intravilan - CC;

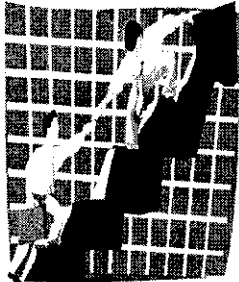
### Concluzie:

Evaluarea terenului intravilan, situat în județul Constanta, mun. Constanța, zona Z2, VN 306/1, VN 121/3, VN 121/4, VN 121/2, Lot 2, Ferma nr. 7 Nazarcea, lot 3, Ferma nr. 7 Nazarcea, lot 2, lot 2/7, s-a efectuat, la solicitarea beneficiarului, conform studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare, potrivit art. 22, alin. 6, din legea 255/2010, ACEASTĂ VALOARE FIIND NECONFORMĂ CU STANDARDELE ANEVAR.

**1.680,00 EURO echivalentul a 8.240,00 LEI fără TVA**  
1 EURO 4,9045 LEI 13.02.2023

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

**Administrator**  
Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPAPE



**Constanța**

*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,  
Consultanță în management,  
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,  
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor*

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,  
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,  
e-mail: dragos.ipate@gmail.com  
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305

16

UCLM NR. 21/2023

MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA  
INTRARE  
TESIRE Nr. 81  
2023 02 13  
Luna Ziua

# RAPORT DE EVALUARE (PENTRU EXPROPRIERE)

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
Nr. 20456  
2023 Luna 02 Ziua 15  
CONSTANȚA

**TEREN INTRAVILAN**  
**Mun Constanța, VN 306/1, VN 321/3,**  
**VN 321/4, Nazarcea, lot 2, lot 2/6, jud. Constanța**  
**(36 mp)**

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
FULVIA ANTONELA DINESCU

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,  
MIRELA GARIȚ

**PROPRIETAR:**

**ALEXA GHEORGHE ȘI ELENA  
MATICIUC ION ȘI SMARANDA**

**BENEFICIAR:**

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU**

**FEBRUARIE 2023**

## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în municipiul Constanța, VN 306/1, VN 321/3, VN 321/4, Nazarcea, lot 2, lot 2/6, jud. Constanța, care aparține famililor Alexa Gheorghe și Elena și Maticiu Ion și Smaranda.

La solicitarea beneficiarului, terenul va fi evaluat conform legii 255/2010 și nu în conformitate cu standardele ANEVAR.

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

- Terenul este situat în localitatea Constanța, VN 306/1, VN 321/3, VN 321/4, Nazarcea, lot 2, lot 2/6, zona Z2. – Între Bd. Aurel Vlaicu, Bd. Tomis, Carrefour și str. Ștefăniță Vodă.
- Nr. cadastral: 255526
- Suprafață teren : 9892 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 9892 mp
- Suprafață teren afectată: 36 mp
- Formă: alungită de-a lungul Bd. Madrid;
- Deschidere: 5,25;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat în zona Z2, o zonă de locuințe rezidențiale cu vad comercial;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Realizare proiect de interes local ”Bulevardul Madrid”;
- Acces: strada Madrid;
- Utilități: are acces la toate utilitățile; energie electrică, apă, etc, cu posibilitatea de branșare la limita proprietății;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului intravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică
- Data evaluării: 13 februarie 2023.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață (pg 62)	Zona	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren intravilan (pg 62)	Indice de corecție (pentru deschidere)	Destinație viitoare conformă cu HCL 652/2022	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2023		
		Mp						Euro /mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan parcelele VN 306/1, VN 321/3, VN 321/4, Nazarcea lot 2, lot 2/6, mun. Constanța, jud. Constanta	36	Z2	Între Bd. Aurel Vlaicu, Bd. Tomis, Carrefour și str. Ștefăniță Vodă	175	0,8	Realizare proiect de interes local ”Bulevardul Madrid”	140	24.719	5.040

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legii 255/2010 (neconformă cu standardele ANEVAR):

- Potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010 expertul va ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.
- Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010, având utilizarea prezentă de teren intravilan categoria de folosiță curți construcții;
- Valoarea finală a fost stabilită conform legii 255/2010 și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010, av expertul va ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Incastrare in zona cf studiu de piață (pg 62)	Zona	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren intravilan (pg 62)	Indice de corecție (pentru deschidere)	Destinație viitoare conformă cu HCL 652/2022	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2023		
		Mp						Euro /mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan parcelele VN 306/1, VN 321/3, VN 321/4, Nazarcea lot 2, lot 2/6, mun. Constanța, jud. Constanta	36	Z2	Între Bd. Aurel Vlaicu, Bd. Tomis, Carrefour și str. Ștefăniță Vodă	175	0,8	Realizare proiect de interes local "Bulevardul Madrid"	140	24.719	5.040

Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010, având utilizarea prezentă de teren intravilan - CC;

### Concluzie:

Evaluarea terenului intravilan, situat în județul Constanța, mun. Constanța, zona Z2, VN 306/1, VN 321/3, VN 321/4, Nazarcea, lot 2, lot 2/6, s-a efectuat, la solicitarea beneficiarului, conform studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare, potrivit art. 22, alin. 6, din legea 255/2010, ACEASTĂ VALOARE FIIND NECONFORMĂ CU STANDARDELE ANEVAR.

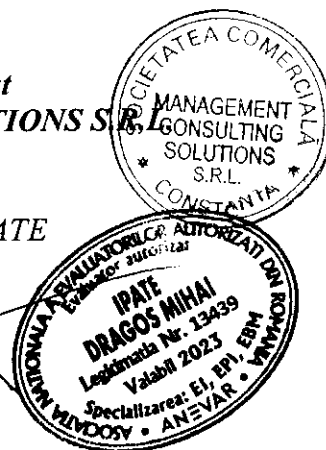
**5.040,00 EURO echivalentul a 24.719,00 lei fără TVA**

1 EURO 4,9045 LEI 13.02.2023

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

**Administrator**

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE



**Constanța**

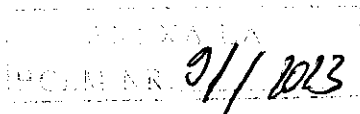
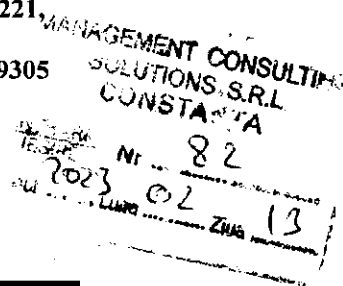
*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,  
Consultanță în management,  
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,  
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor*

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,

Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221

e-mail: dragos.ipate@gmail.com

RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305



# RAPORT DE EVALUARE (PENTRU EXPROPRIERE CF. L 255 / 2010)



**TEREN INTRAVILAN**  
**Mun Constanța, Str. Madrid, nr. 24,**  
**jud. Constanța (19 mp)**

**PROPRIETAR:**

**ANEXULAESEI ELENA – SIMONA ȘI MIHAI**

CONTRASEMNEAZA  
SECRETAR GENERAL,  
FULVIA ANTONELA DINESCU

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,**  
**MIRELA GABRI**

**BENEFICIAR:**

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA**  
**DIRECȚIA PATRIMONIU**  
**SERVICIUL PATRIMONIU**

**FEBRUARIE 2023**

## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în municipiul Constanța, Str. Madrid, nr. 24, jud. Constanța, care aparține familiei Anexulaesei Elena - Simona și Mihai.

La solicitarea beneficiarului, terenul va fi evaluat conform legii 255/2010 și nu în conformitate cu standardele ANEVAR.

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

- Terenul este situat în localitatea Constanța, Str. Madrid, nr. 24, zona Z2. – Între Bd. Aurel Vlaicu, Bd. Tomis, Carrefour și str. Ștefăniță Vodă.
- Nr. cadastral: 233162
- Suprafață teren : 1.670 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 1.670 mp
- Suprafață teren afectată: 19 mp
- Formă: alungită de-a lungul Bd. Madrid;
- Deschidere: 19;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat în zona Z2, o zonă de locuințe rezidențiale cu vad comercial;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Realizare proiect de interes local ”Bulevardul Madrid”;
- Acces: strada Madrid;
- Utilități: are acces la toate utilitățile; energie electrică, apă, etc, cu posibilitatea de branșare la limita proprietății;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului intravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică
- Data evaluării: 13 februarie 2023.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Incastrare in zona cf studiu de piață (pg 62)	Zona	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren intravilan (pg 62)	Destinație viitoare conformă cu HCL 652/2022	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2023		
		Mp					Euro /mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan str. Madrid, nr. 24, mun. Constanța, jud. Constanta	19	Z2	Între Bd. Aurel Vlaicu, Bd. Tomis, Carrefour și str. Ștefăniță Vodă	160	Realizare proiect de interes local ”Bulevardul Madrid”	160	14.910	3.040

In prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legii 255/2010 (neconformă cu standardele ANEVAR):

- Potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010 expertul va ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.
- Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010, având utilizarea prezentă de teren intravilan categoria de folosită intravilan - arabil;
- Valoarea finală a fost stabilită coform legii 255/2010 și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010, av expertul va ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață (pg 62)	Zona	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren intravilan (pg 62)	Destinație viitoare conformă cu HCL 652/2022	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2023		
		Mp					Euro /mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan str. Madrid, nr. 24, mun. Constanța, jud. Constanta	19	Z2	Între Bd. Aurel Vlaicu, Bd. Tomis, Carrefour și str. Ștefăniță Vodă	160	Realizare proiect de interes local "Bulevardul Madrid"	160	14.910	3.040

Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010, având utilizarea prezentă de teren intravilan - arabil;

#### Concluzie:

Evaluarea terenului intravilan, situat în județul Constanta, mun. Constanța, zona Z2, Str. Madrid, nr. 24, s-a efectuat, la solicitarea beneficiarului, conform studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare, potrivit art. 22, alin. 6, din legea 255/2010, ACEASTĂ VALOARE FIIND NECONFORMĂ CU STANDARDELE ANEVAR.

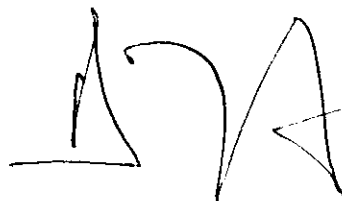
**3.040,00 EURO echivalentul a 14.910,00 lei fără TVA**

1 EURO 4,9045 LEI 13.02.2023

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE








**Constanța**

*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,  
Consultanță în management,  
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,  
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor*

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,  
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,  
e-mail: dragos.ipate@gmail.com  
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305

18

ANEXA  
HOTĂRÂRE NR. 9/1/2023

2023 02 13  
83

# RAPORT DE EVALUARE (PENTRU EXPROPRIERE CF. L 255 / 2010)



**TEREN INTRAVILAN**  
**Mun Constanța, Parcela A 325/4, lot 7**  
**jud. Constanța (72 mp)**

**PROPRIETAR:**

**KANG LUMINIȚA**

**BENEFICIAR:**

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA**  
**DIRECȚIA PATRIMONIU**  
**SERVICIUL PATRIMONIU**

PRESEDINTE SEDINTĂ  
MIRELA GARIP

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
FULVIA ANTONETA DINESCU

**FEBRUARIE 2023**

## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în municipiul Constanța, Parcela A325/4, lot 7, jud. Constanța, care aparține doamnei Kang Luminița.

La solicitarea beneficiarului, terenul va fi evaluat conform legii 255/2010 și nu în conformitate cu standardele ANEVAR.

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

- Terenul este situat în localitatea Constanța, Parcela A325/4, lot 7, zona Z2. – Între Bd. Aurel Vlaicu, Bd. Tomis, Carrefour și str. Ștefăniță Vodă.
- Nr. cadastral: 209035;
- Suprafață teren : 670 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 670 mp
- Suprafață teren afectată: 72 mp
- Formă: alungită de-a lungul Bd. Madrid;
- Deschidere: 32,48;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat în zona Z2, o zonă de locuințe rezidențiale cu vad comercial;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Realizare proiect de interes local ”Bulevardul Madrid”;
- Acces: strada Madrid;
- Utilități: are acces la toate utilitățile; energie electrică, apă, etc, cu posibilitatea de branșare la limita proprietății;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului intravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică
- Data evaluării: 13 februarie 2023.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Incastrare in zona cf studiu de piață (pg 62)	Zona	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren intravilan (pg 62)	Destinație viitoare conformă cu HCL 652/2022	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2023		
		Mp					Euro /mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan Parcela A325/4, lot 7, mun. Constanța, jud. Constanta	72	Z2	Între Bd. Aurel Vlaicu, Bd. Tomis, Carrefour și str. Ștefăniță Vodă	160	Realizare proiect de interes local ”Bulevardul Madrid”	160	56.500	11.520

In prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legii 255/2010 (neconformă cu standardele ANEVAR):

- Potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010 expertul va ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.
- Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010, având utilizarea prezentă de teren intravilan categoria de folosiță intravilan - arabil;
- Valoarea finală a fost stabilită coform legii 255/2010 și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010, av expertul va ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață (pg 62)	Zona	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren intravilan (pg 62)	Destinație viitoare conformă cu HCL 652/2022	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2023		
		Mp					Euro /mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan Parcela A325/4, lot 7, mun. Constanța, jud. Constanta	72	Z2	Între Bd. Aurel Vlaicu, Bd. Tomis, Carrefour și str. Ștefăniță Vodă	160	Realizare proiect de interes local "Bulevardul Madrid"	160	56.500	11.520

Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010, având utilizarea prezentă de teren intravilan - arabil;

**Concluzie:**

Evaluarea terenului intravilan, situat în județul Constanta, mun. Constanța, zona Z2, Parcela A325/4, lot 7, s-a efectuat, la solicitarea beneficiarului, conform studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare, potrivit art. 22, alin. 6, din legea 255/2010, ACEASTĂ VALOARE FIIND NECONFORMĂ CU STANDARDELE ANEVAR.

**11.520,00 EURO echivalentul a 56.500,00 lei fără TVA**

1 EURO 4,9045 LEI 13.02.2023

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

**Administrator**

**Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE**






**Constanța**

*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,  
Consultanță în management,  
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,  
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor*

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,  
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,  
e-mail: dragos.ipate@gmail.com  
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305

19

ADRESA LA  
SOLICITARE 9/1/2023

MANAGEMENT CONSULTING  
SOLUTIONS S.R.L.  
CONSTANȚA  
INTRARE  
IESIRE Nr. 84  
2023 02 13

# RAPORT DE EVALUARE (PENTRU EXPROPRIERE CF. L 255 / 2010)



**TEREN INTRAVILAN**  
Mun Constanța, Parcela A 592/2A,  
jud. Constanța (3.414 mp)

**PROPRIETAR:**

**BADESCU ADRIANA**

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,**  
*MIRELA GARIB*

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
FULVIA ANTONELA DINESCU

**BENEFICIAR:**

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU**

**FEBRUARIE 2023**

## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în municipiul Constanța, Parcela A592/2A, jud. Constanța, care aparține doamnei Badescu Adriana.

La solicitarea beneficiarului, terenul va fi evaluat conform legii 255/2010 și nu în conformitate cu standardele ANEVAR.

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

- Terenul este situat în localitatea Constanța, Parcela A592/2A, zona Z3. – Bd. Aurel Vlaicu – centură - între strada Ștefăniță Vodă și Baba Novac.
- Nr. cadastral: 237865;
- Suprafață teren : 5.000 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 5.000 mp
- Suprafață teren afectată: 3.414 mp
- Formă: alungită de-a lungul Bd. Madrid;
- Deschidere: 136,32;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat în zona Z3, o zonă de locuințe rezidențiale cu vad comercial;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Realizare proiect de interes local ”Bulevardul Madrid”;
- Acces: strada;
- Utilități: are acces la toate utilitățile; energie electrică, apă, etc, cu posibilitatea de bransare la limita proprietății;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului intravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică
- Data evaluării: 13 februarie 2023.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Incadrare în zona cf studiu de piață (pg 62)	Zona	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren intravilan (pg 62)	Destinație viitoare conformă cu HCL 652/2022	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2023		
		Mp					Euro /mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan Parcela A592/2A, mun. Constanța, jud. Constanta	3.414	Z3	Bd. Aurel Vlaicu – centură - între strada Ștefăniță Vodă și Baba Novac	140	Realizare proiect de interes local ”Bulevardul Madrid”	140	2.344.155	477.960

In prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legii 255/2010 (neconformă cu standardele ANEVAR):

- Potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010 expertul va ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.
- Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010, având utilizarea prezentă de teren intravilan categoria de folosiță intravilan - arabil;
- Valoarea finală a fost stabilită coform legii 255/2010 și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010, av expertul va ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață (pg 62)	Zona	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren intravilan (pg 62)	Destinație viitoare conformă cu HCL 652/2022	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2023		
		Mp					Euro /mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan Parcela A592/2A, mun. Constanța, jud. Constanta	3.414	Z3	Bd. Aurel Vlaicu – centură - între strada Ștefăniță Vodă și Baba Novac	140	Realizare proiect de interes local "Bulevardul Madrid"	140	2.344.155	477.960

Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010, având utilizarea prezentă de teren intravilan - arabil;

**Concluzie:**

Evaluarea terenului intravilan, situat în județul Constanta, mun. Constanța, zona Z3, Parcela A592/2A, s-a efectuat, la solicitarea beneficiarului, conform studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare, potrivit art. 22, alin. 6, din legea 255/2010, **ACEASTĂ VALOARE FIIND NECONFORMĂ CU STANDARDELE ANEVAR.**

**477.960,00 EURO echivalentul a 2.344.155,00 lei fără TVA**

1 EURO 4,9045 LEI 13.02.2023

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

**Administrator**

*Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE*






**Constanța**

*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,  
Consultanță în management,  
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,  
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor*

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,  
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,  
e-mail: dragos.ipate@gmail.com  
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305

20

ACTE ALE  
REGISTRULUI  
Nr. 31/2023

MANAGEMENT CONSULTING  
SOLUTIONS S.R.L.  
CONSTANȚA  
INTRARE  
IESIRE  
Nr. 25  
Anul 2023 Luna 02 Zile 13

# RAPORT DE



# EVALUARE (PENTRU EXPROPRIERE CF. L 255 / 2010)

## TEREN INTRAVILAN

Mun Constanța, Bd. Aurel Vlaicu, lot 1, zona Metro,  
fosta fermă zootehnică Trup 2 – SC Agroholding S.A,  
jud. Constanța (3.588 mp)

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

MIRELA GARIB

PROPRIETAR:

VLAICU DEVELOPMENT SRL (CIF 16670198)

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
FULVIA ANTONIA DINESCU

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU

FEBRUARIE 2023

## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în municipiul Constanța, Bd. Aurel Vlaicu, lot 1, zona Metro, fosta fermă zootehnică Trup 2 SC Agroholding SA, jud. Constanța, care aparține SC Vlaicu Development SRL (CIF 16670198).

La solicitarea beneficiarului, terenul va fi evaluat conform legii 255/2010 și nu în conformitate cu standardele ANEVAR.

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

- Terenul este situat în localitatea Constanța, Bd. Aurel Vlaicu, lot 1, zona Metro, fosta fermă zootehnică Trup 2 SC Agroholding SA, zona Z3. – Bd. Aurel Vlaicu – centură - între strada Ștefăniță Vodă și Baba Novac.
- Nr. cadastral: 206020;
- Suprafață teren : 22.500 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 22.939 mp
- Suprafață teren afectată: 3.588 mp
- Formă: alungită de-a lungul Bd. Madrid;
- Deschidere: 136,42;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat în zona Z3, o zonă de locuințe rezidențiale cu vad comercial;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Realizare proiect de interes local ”Bulevardul Madrid”;
- Acces: strada Madrid;
- Utilități: are acces la toate utilitățile; energie electrică, apă; etc, cu posibilitatea de bransare la limita proprietății;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului intravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică
- Data evaluării: 13 februarie 2023.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață (pg 62)	Zona	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren intravilan (pg 62)	Destinație viitoare conformă cu HCL 652/2022	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2023		
		Mp					Euro /mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan Bd. Aurel Vlaicu, lot 1, zona Metro, fosta fermă zootehnică Trup 2 SC Agroholding SA, mun. Constanța, jud. Constanta	3588	Z3	Bd. Aurel Vlaicu – centură - între strada Ștefăniță Vodă și Baba Novac	150	Realizare proiect de interes local ”Bulevardul Madrid”	150	2.639.602	538.200



In prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legii 255/2010 (neconformă cu standardele ANEVAR):

- Potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010 expertul va ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.
- Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010, având utilizarea prezentă de teren intravilan categoria de folosiță intravilan – curți construcții;
- Valoarea finală a fost stabilită coform legii 255/2010 și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010, av expertul va ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Incastrare in zona cf studiu de piață (pg 62)	Zona	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren intravilan (pg 62)	Destinație viitoare conformă cu HCL 652/2022	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2023		
		Mp					Euro /mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan Bd. Aurel Vlaicu, lot 1, zona Metro, fosta fermă zootehnică Trup 2 SC Agroholding SA, mun. Constanța, jud. Constanța	3588	Z3	Bd. Aurel Vlaicu – centură - între strada Ștefăniță Vodă și Baba Novac	150	Realizare proiect de interes local "Bulevardul Madrid"	150	2.639.602	538.200

Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010, având utilizarea prezentă de teren intravilan - CC;

### Concluzie:

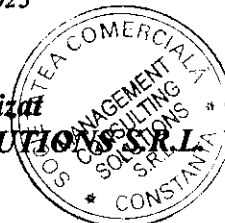
Evaluarea terenului intravilan, situat în județul Constanța, mun. Constanța, zona Z3, Bd. Aurel Vlaicu, lot 1, zona Metro, fosta fermă zootehnică Trup 2 SC Agroholding SA, s-a efectuat, la solicitarea beneficiarului, conform studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare, potrivit art. 22, alin. 6, din legea 255/2010, ACEASTĂ VALOARE FIIND NECONFORMĂ CU STANDARDELE ANEVAR.

**538.200,00 EURO echivalentul a 2.639.602,00 lei fără TVA**  
 1 EURO 4,9045 LEI 13.02.2023

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

**Administrator**

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE



**Constanța**

*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,  
Consultanță în management,  
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,  
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor*

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,  
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,  
e-mail: dragos.ipate@gmail.com  
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305

21

ANEXĂ LA  
HOTĂRÂRE NR. 9/1/2023

REGISTRUL COMERCIAL  
CONSTANȚA  
Nr. 86  
2023 02-13

# RAPORT DE



# EVALUARE (PENTRU EXPROPRIERE CF. L 255 / 2010)

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

*MIRELA GARIȚ*

**TEREN INTRAVILAN**

Mun Constanța, Bd. Aurel Vlaicu, lot 2/1,  
fosta fermă zootehnică – SC Agroholding S.A,  
jud. Constanța (1.434 mp)

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
FULVIA ANTONELA DINESCU

**PROPRIETAR:**

**HOLLAND DEVELOPMENT GROUP SA (CIF 1430301)**

**BENEFICIAR:**

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU**

**FEBRUARIE 2023**

## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în municipiul Constanța, Bd. Aurel Vlaicu, lot 2/1, zona Metro, fosta fermă zootehnică SC Agroholding SA, jud. Constanța, care aparține SC Holland Development Group SA (CIF 1430301).

La solicitarea beneficiarului, terenul va fi evaluat conform legii 255/2010 și nu în conformitate cu standardele ANEVAR.

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

- Terenul este situat în localitatea Constanța, Bd. Aurel Vlaicu, lot 2/1, zona Metro, fosta fermă zootehnică SC Agroholding SA, zona Z3. – Bd. Aurel Vlaicu – centură - între strada Ștefăniță Vodă și Baba Novac.
- Nr. cadastral: 207904;
- Suprafață teren : 22.500 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 22.949 mp
- Suprafață teren afectată: 1434 mp
- Formă: alungită de-a lungul Bd. Madrid;
- Deschidere: 136,42;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat în zona Z3, o zonă de locuințe rezidențiale cu vad comercial;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Realizare proiect de interes local ”Bulevardul Madrid”;
- Acces: strada Madrid;
- Utilități: are acces la toate utilitățile; energie electrică, apă, etc, cu posibilitatea de bransare la limita proprietății;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului intravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică
- Data evaluării: 13 februarie 2023.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață (pg 62)	Zona	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren intravilan (pg 62)	Destinație viitoare conformă cu HCL 652/2022	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2023		
		Mp					Euro /mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan Bd. Aurel Vlaicu, lot 2/1, zona Metro, fosta fermă zootehnică SC Agroholding SA, mun. Constanța, jud. Constanta	1434	Z3	Bd. Aurel Vlaicu – centură - între strada Ștefăniță Vodă și Baba Novac	150	Realizare proiect de interes local ”Bulevardul Madrid”	150	1.054.958	215.100

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legii 255/2010 (neconformă cu standardele ANEVAR):

- Potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010 expertul va ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.
- Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010, având utilizarea prezentă de teren intravilan categoria de folosiță intravilan – curți construcții;
- Valoarea finală a fost stabilită conform legii 255/2010 și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010, av expertul va ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Incastrare în zona cf studiului de piață (pg 62)	Zona	Valoare unitară cf studiului de piață pentru teren intravilan (pg 62)	Destinație viitoare conformă cu HCL 652/2022	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2023		
		Mp					Euro /mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan Bd. Aurel Vlaicu, lot 2/1, zona Metro, fosta fermă zootehnică SC Agroholding SA, mun. Constanța, jud. Constanta	1434	Z3	Bd. Aurel Vlaicu – centură - între strada Ștefănița Vodă și Baba Novac	150	Realizare proiect de interes local "Bulevardul Madrid"	150	1.054.958	215.100

Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010, având utilizarea prezentă de teren intravilan - CC;

#### Concluzie:

Evaluarea terenului intravilan, situat în județul Constanta, mun. Constanța, zona Z3, Bd. Aurel Vlaicu, lot 2/1, fosta fermă zootehnică SC Agroholding SA, s-a efectuat, la solicitarea beneficiarului, conform studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare, potrivit art. 22, alin. 6, din legea 255/2010, **ACEASTĂ VALOARE FIIND NECONFORMĂ CU STANDARDELE ANEVAR.**

**215.100,00 EURO echivalentul a 1.054.958,00 lei fără TVA**  
1 EURO 4,9045 LEI 13.02.2023

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

**Administrator**

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE






**Constanța**

Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,  
Consultanță în management,  
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,  
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,  
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,  
e-mail: dragos.ipate@gmail.com  
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305

22

01/2023

MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA  
Nr. 87  
2023 02 13

# RAPORT DE EVALUARE (PENTRU EXPROPRIERE CF. L 255 / 2010)

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI  
Nr. 30492  
Anul 2023 Luna 02 Ziua 13  
CONSTANȚA

## TEREN INTRAVILAN

Mun Constanța, Bd. Aurel Vlaicu, lot 2/2/1,  
fosta fermă zootehnică – SC Agroholding S.A,  
jud. Constanța (1.844 mp)

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

MIRELA GARIȚ

PROPRIETAR:

**BUILDING PROJECT & PLANS S.R.L (CIF 17068132)**

CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL,  
FULVIA ANTONELA DINESCU

BENEFICIAR:

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU**

FEBRUARIE 2023

## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în municipiul Constanța, Bd. Aurel Vlaicu, lot 2/2/1, fosta fermă zootehnică SC Agroholding SA, jud. Constanța, care aparține SC BUILDING PORJECT & PLANS S.R.L. (CIF 17068132).

La solicitarea beneficiarului, terenul va fi evaluat conform legii 255/2010 și nu în conformitate cu standardele ANEVAR.

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

- Terenul este situat în localitatea Constanța, Bd. Aurel Vlaicu, lot 2/2/1, fosta fermă zootehnică SC Agroholding SA, zona Z3. – Bd. Aurel Vlaicu – centură - între strada Ștefăniță Vodă și Baba Novac.
- Nr. cadastral: 257234;
- Suprafață teren : 11.685 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 11.685 mp
- Suprafață teren afectată: 1844 mp;
- Formă: alungită de-a lungul Bd. Madrid;
- Deschidere: 116 ml;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat în zona Z3, o zonă de locuințe rezidențiale cu vad comercial;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Realizare proiect de interes local ”Bulevardul Madrid”;
- Acces: strada Madrid;
- Utilități: are acces la toate utilitățile; energie electrică, apă, etc, cu posibilitatea de branșare la limita proprietății;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului intravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică
- Data evaluării: 13 februarie 2023.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață (pg 62)	Zona	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren intravilan (pg 62)	Destinație viitoare conformă cu HCL 652/2022	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2023		
		Mp					Euro /mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan Bd. Aurel Vlaicu, lot 2/2/1, fosta fermă zootehnică SC Agroholding SA, mun. Constanța, jud. Constanta	1844	Z3	Bd. Aurel Vlaicu – centură - între strada Ștefăniță Vodă și Baba Novac	150	Realizare proiect de interes local ”Bulevardul Madrid”	150	1.356.585	276.600

In prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legii 255/2010 (neconformă cu standardele ANEVAR):

- Potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010 expertul va ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.
- Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010, având utilizarea prezentă de teren intravilan categoria de folosiță intravilan – curți construcții;
- Valoarea finală a fost stabilită conform legii 255/2010 și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010, av expertul va ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Incadrare în zona cf studiu de piață (pg 62)	Zona	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren intravilan (pg 62)	Destinație viitoare conformă cu HCL 652/2022	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2023		
		Mp					Euro /mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan Bd. Aurel Vlaicu, lot 2/2/1, fosta fermă zootehnică SC Agroholding SA, mun. Constanța, jud. Constanta	1844	Z3	Bd. Aurel Vlaicu – centură - între strada Ștefăniță Vodă și Baba Novac	150	Realizare proiect de interes local "Bulevardul Madrid"	150	1.356.585	276.600

Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010, având utilizarea prezentă de teren intravilan - CC;

### Concluzie:

Evaluarea terenului intravilan, situat în județul Constanta, mun. Constanța, zona Z3, Bd. Aurel Vlaicu, lot 2/2/1, fosta fermă zootehnică SC Agroholding SA, s-a efectuat, la solicitarea beneficiarului, conform studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare, potrivit art. 22, alin. 6, din legea 255/2010, **ACEASTĂ VALOARE FIIND NECONFORMĂ CU STANDARDELE ANEVAR.**

**276.600,00 EURO echivalentul a 1.356.585,00 lei fără TVA**  
1 EURO 4,9045 LEI 13.02.2023

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

**Administrator**

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IP




## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în municipiul Constanța, Bd. Aurel Vlaicu, lot 2/2/2, fosta fermă zootehnică SC Agroholding SA, jud. Constanța, care aparține SC BUILDING PORJECT & PLANS S.R.L. (CIF 17068132).

La solicitarea beneficiarului, terenul va fi evaluat conform legii 255/2010 și nu în conformitate cu standardele ANEVAR.

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

- Terenul este situat în localitatea Constanța, Bd. Aurel Vlaicu, lot 2/2/2, fosta fermă zootehnică SC Agroholding SA, zona Z3. – Bd. Aurel Vlaicu – centură - între strada Ștefăniță Vodă și Baba Novac.
- Nr. cadastral: 257235;
- Suprafață teren : 11.888 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 11.888 mp
- Suprafață teren afectată: 2635 mp
- Formă: alungită de-a lungul Bd. Madrid;
- Deschidere: 98,23 ml;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat în zona Z3, o zonă de locuințe rezidențiale cu vad comercial;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Realizare proiect de interes local ”Bulevardul Madrid”;
- Acces: strada Madrid;
- Utilități: are acces la toate utilitățile; energie electrică, apă, etc, cu posibilitatea de branșare la limita proprietății;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului intravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică
- Data evaluării: 13 februarie 2023.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață (pg 62)	Zona	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren intravilan (pg 62)	Destinație viitoare conformă cu. HCL 652/2022	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2023		
		Mp					Euro /mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan Bd. Aurel Vlaicu, lot 2/2/2, fosta fermă zootehnică SC Agroholding SA, mun. Constanța, jud. Constanta	2635	Z3	Bd. Aurel Vlaicu – centură - între strada Ștefăniță Vodă și Baba Novac	150	Realizare proiect de interes local ”Bulevardul Madrid”	150	1.938.504	395.250



In prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legii 255/2010 (neconformă cu standardele ANEVAR):

- Potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010 expertul va ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.
- Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010, având utilizarea prezentă de teren intravilan categoria de folosită intravilan – curți construcții;
- Valoarea finală a fost stabilită coform legii 255/2010 și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010, av expertul va ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Incastrare in zona cf studiu de piață (pg 62)	Zona	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren intravilan (pg 62)	Destinație viitoare conformă cu HCL 652/2022	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2023		
		Mp					Euro /mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan Bd. Aurel Vlaicu, lot 2/2/2, fosta fermă zootehnică SC Agroholding SA, mun. Constanța, jud. Constanta	2635	Z3	Bd. Aurel Vlaicu – centură - între strada Ștefăniță Vodă și Baba Novac	150	Realizare proiect de interes local "Bulevardul Madrid"	150	1.938.504	395.250

Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010, având utilizarea prezentă de teren intravilan - CC;

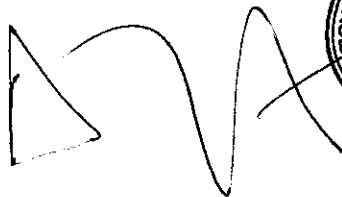
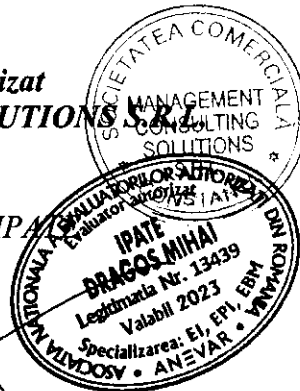
**Concluzie:**

Evaluarea terenului intravilan, situat în județul Constanta, mun. Constanța, zona Z3, Bd. Aurel Vlaicu, lot 2/2/2, fosta fermă zootehnică SC Agroholding SA, s-a efectuat, la solicitarea beneficiarului, conform studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare, potrivit art. 22, alin. 6, din legea 255/2010, **ACEASTĂ VALOARE FIIND NECONFORMĂ CU STANDARDELE ANEVAR.**

**395.250,00 EURO echivalentul a 1.938.504,00 lei fără TVA**  
 1 EURO 4,9045 LEI 13.02.2023

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

**Administrator**  
 Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

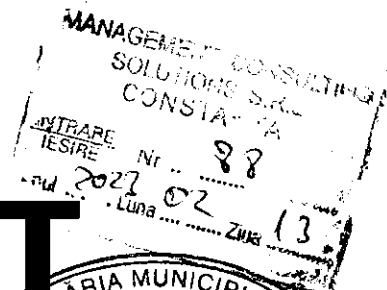
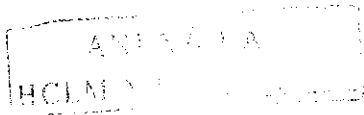


**Constanța**

*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,  
Consultanță în management,  
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,  
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor*

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,  
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,  
e-mail: dragos.ipate@gmail.com  
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305

23



# RAPORT DE



# EVALUARE (PENTRU EXPROPRIERE CF. L 255 / 2010)

## TEREN INTRAVILAN

Mun Constanța, Bd. Aurel Vlaicu, lot 2/2/2,  
fosta fermă zootehnică – SC Agroholding S.A,  
jud. Constanța (2.635 mp)

INTRASEMNEAZA  
SECRETAR GENERAL  
FULVIA ANTONIA DINESCU

PRESEDINTE ȘEDINȚĂ,  
MIRELA GARIP

PROPRIETAR:

**BUILDING PROJECT & PLANS S.R.L (CIF 17068132)**

BENEFICIAR:

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU**

FEBRUARIE 2023

## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan situat în municipiul Constanța, Bd. Aurel Vlaicu, lot 2/2/2, fosta fermă zootehnică SC Agroholding SA, jud. Constanța, care aparține SC BUILDING PORJECT & PLANS S.R.L. (CIF 17068132).

La solicitarea beneficiarului, terenul va fi evaluat conform legii 255/2010 și nu în conformitate cu standardele ANEVAR.

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

- Terenul este situat în localitatea Constanța, Bd. Aurel Vlaicu, lot 2/2/2, fosta fermă zootehnică SC Agroholding SA, zona Z3. – Bd. Aurel Vlaicu – centură - între strada Ștefăniță Vodă și Baba Novac.
- Nr. cadastral: 257235;
- Suprafață teren : 11.888 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 11.888 mp
- Suprafață teren afectată: 2635 mp
- Formă: alungită de-a lungul Bd. Madrid;
- Deschidere: 98,23 ml;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat în zona Z3, o zonă de locuințe rezidențiale cu vad comercial;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Realizare proiect de interes local ”Bulevardul Madrid”;
- Acces: strada Madrid;
- Utilități: are acces la toate utilitățile; energie electrică, apă, etc, cu posibilitatea de bransare la limita proprietății;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului intravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică
- Data evaluării: 13 februarie 2023.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Incastrare in zona cf studiu de piață (pg 62)	Zona	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren intravilan (pg 62)	Destinație viitoare conformă cu HCL 652/2022	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2023		
		Mp					Euro /mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan Bd. Aurel Vlaicu, lot 2/2/2, fosta fermă zootehnică SC Agroholding SA, mun. Constanța, jud. Constanta	2635	Z3	Bd. Aurel Vlaicu – centură - între strada Ștefăniță Vodă și Baba Novac	150	Realizare proiect de interes local ”Bulevardul Madrid”	150	1.938.504	395.250

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legii 255/2010 (neconformă cu standardele ANEVAR):

- Potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010 expertul va ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.
- Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010, având utilizarea prezentă de teren intravilan categoria de folosită intravilan – curți construcții;
- Valoarea finală a fost stabilită coform legii 255/2010 și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010, av expertul va ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Incastrare in zona cf studiu de piață (pg 62)	Zona	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren intravilan (pg 62)	Destinație viitoare conformă cu HCL 652/2022	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2023		
		Mp					Euro /mp	LEI	EURO
I	Teren intravilan Bd. Aurel Vlaicu, lot 2/2/2, fosta fermă zootehnică SC Agroholding SA, mun. Constanța, jud. Constanta	2635	Z3	Bd. Aurel Vlaicu – centură - între strada Ștefăniță Vodă și Baba Novac	150	Realizare proiect de interes local "Bulevardul Madrid"	150	1.938.504	395.250

Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010, având utilizarea prezentă de teren intravilan - CC;

#### Concluzie:

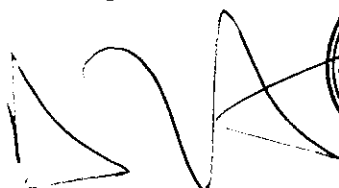
Evaluarea terenului intravilan, situat în județul Constanta, mun. Constanța, zona Z3, Bd. Aurel Vlaicu, lot 2/2/2, fosta fermă zootehnică SC Agroholding SA, s-a efectuat, la solicitarea beneficiarului, conform studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare, potrivit art. 22, alin. 6, din legea 255/2010, **ACEASTĂ VALOARE FIIND NECONFORMĂ CU STANDARDELE ANEVAR.**

**395.250,00 EURO echivalentul a 1.938.504,00 lei fără TVA**  
1 EURO 4,9045 LEI 13.02.2023

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

**Administrator**

**Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IP**





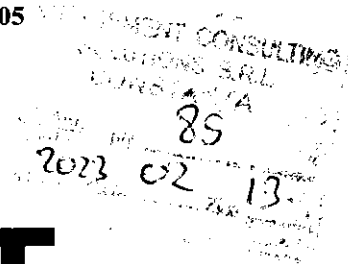

**Constanța**

*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,  
Consultanță în management,  
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,  
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor*

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,  
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,  
e-mail: dragos.ipate@gmail.com  
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305

24

ANEXA  
HCLM nr. 91/2023



# RAPORT DE EVALUARE (PENTRU EXPROPRIERE CF. L 255 / 2010)



**TEREN INTRAVILAN**  
**Mun Constanța, Bd. Aurel Vlaicu,**  
**nr. 283 și 285, jud. Constanța (2656 mp)**

**PROPRIETAR:**

**SEASIDE INVEST S.R.L (CIF 328914627)**

CONTRASEMNEAZA  
SECRETAR GENERAL,  
FULVIA ANTONELA DINESCU

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,**  
**MIRELA GARIB**

**BENEFICIAR:**

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA**  
**DIRECȚIA PATRIMONIU**  
**SERVICIUL PATRIMONIU**

**FEBRUARIE 2023**

## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan, categorie de folosință curți construcții și arabil, situat în municipiul Constanța, Bd. Aurel Vlaicu, nr. 283 și 285, jud. Constanța, care aparține SC SEASIDE INVEST S.R.L. (CIF 32814627).

La solicitarea beneficiarului, terenul va fi evaluat conform legii 255/2010 și nu în conformitate cu standardele ANEVAR.

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

- Terenul este situat în localitatea Constanța, Bd. Aurel Vlaicu, nr. 283 și 285, zona Z3. – Bd. Aurel Vlaicu – centură - între strada Ștefăniță Vodă și Baba Novac.
- Nr. cadastral: 252496;
- Suprafață teren : 15.238 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 15.238 mp
- Suprafață teren afectată: 2656 mp
- Formă: alungită de-a lungul Bd. Madrid;
- Deschidere: 181,69 ml;
- Topografie: relativ plană;
- Localizare: este situat în zona Z3, o zonă de locuințe rezidențiale cu vad comercial;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Realizare proiect de interes local ”Bulevardul Madrid”;
- Acces: strada Madrid;
- Utilități: are acces la toate utilitățile; energie electrică, apă, etc, cu posibilitatea de branșare la limita proprietății;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului intravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică
- Data evaluării: 13 februarie 2023.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Incastrare in zona cf studiu de piață (pg 62)	Zona	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren intravilan (pg 62)	Destinație viitoare conformă cu HCL 652/2022	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2023		
		Mp					Euro /mp	LEI	EURO
1	Teren intravilan Bd. Aurel Vlaicu nr. 283 și nr. 285, mun. Constanța, jud. Constanta	2656	Z3	Bd. Aurel Vlaicu – centură - între strada Ștefăniță Vodă și Baba Novac	150	Realizare proiect de interes local ”Bulevardul Madrid”	150	1.953.953	398.400
					140		140	1.823.689	371.840

In prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legii 255/2010 (neconformă cu standardele ANEVAR):

- Potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010 expertul va ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.
- Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010, având utilizarea prezentă de teren intravilan categoria de folosiță intravilan – curți construcții și arabil intravilan;
- Valoarea finală a fost stabilită coform legii 255/2010 și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010, av expertul va ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Incastrare in zona cf studiu de piață (pg 62)	Zona	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren intravilan (pg 62)	Destinație viitoare conformă cu HCL 652/2022	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2023		
		Mp					Euro /mp	LEI	EURO
	Teren intravilan Bd. Aurel Vlaicu nr. 283 și nr. 285, mun. Constanța, jud. Constanta	2656	Z3	Bd. Aurel Vlaicu – centură - între strada Ștefăniță Vodă și Baba Novac	150	Realizare proiect de interes local "Bulevardul Madrid"	150	1.953.953	398.400
					140		140	1.823.689	371.840

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Terenul are destinația de curți construcții și arabil – intravilan. Deoarece, informațiile oferite de către Primăria Municipiului Constanța, nu precizează, cât este procentul de teren ocupat de terenul cu destinația curți construcții, respectiv arabil intravilan, am efectuat evaluarea în ambele variante, dacă terenul ar fi 100% curți construcții, respectiv dacă terenul ar fi 100% arabil.

#### Concluzie:

Evaluarea terenului intravilan, situat în județul Constanta, mun. Constanța, zona Z3, Bd. Aurel Vlaicu, nr. 283 și 285, s-a efectuat, la solicitarea beneficiarului, conform studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare, potrivit art. 22, alin. 6, din legea 255/2010, ACEASTĂ VALOARE FIIND NECONFORMĂ CU STANDARDELE ANEVAR.

**Teren curți construcții: 398.400 EURO echivalentul a 1.953.953 lei fără TVA**

**Teren intravilan arabil : 371840 EURO echivalentul a 1823.689 lei fără TVA**

1 EURO 4,9045 LEI 13.02.2023

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

**Administrator**  
Conf. univ. dr. ing. Dragos Mihai





**Constanța**

*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,  
Consultanță în management,  
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,  
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor*

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,  
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221  
e-mail: dragos.ipate@gmail.com  
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305

25  
MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.  
CONSTANȚA  
Nr. 91  
02  
13

ANEXĂ LA  
HCLM NR. 91/2023



# RAPORT DE EVALUARE (PENTRU EXPROPRIERE CF. L 255 / 2010)

**TEREN INTRAVILAN**  
**Mun Constanța, Parcela VN 300/2/3,**  
**jud. Constanța (120 mp)**

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,**

*MIRELA GARIP*

**PROPRIETAR:**

**MATICIUC ION ȘI SMARANDA  
MAURER IMOBILIARE LAND CONSTANȚA  
(CIF 36653302)**

CONTRASEMNEAZA  
SECRETAR GENERAL  
FULVIA ANTONELA DINESCU

**BENEFICIAR:**

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA PATRIMONIU  
SERVICIUL PATRIMONIU**

**FEBRUARIE 2023**



## SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren vie - intravilan, situat în municipiul Constanța, parcela VN 300/2/3, județul Constanța, care aparține proprietarilor Maticiu Ion și Smaranda și SC Maurer Imobiliare Land Constanța SRL (CIF 36653302). La solicitarea beneficiarului, terenul va fi evaluat conform legii 255/2010 și nu în conformitate cu standardele ANEVAR.

- **Terenul intravilan** are următoarele caracteristici tehnice:
  - Terenul este situat în localitatea Constanța, parcela VN 300/2/3, zona Z2. – Între Bd. Aurel Vlaicu, Bd. Tomis, Carrefour și str. Ștefăniță Vodă;
  - Nr. cadastral: 251373;
  - Suprafață teren : 522 mp;
  - Suprafață teren din măsurători : 522 mp;
  - Suprafață teren afectată: 120 mp;
  - Formă: alungită de-a lungul Bd. Madrid;
  - Deschidere: 51,07;
  - Topografie: relativ plană;
  - Amenajări: nu este amenajat;
  - Localizare: este situat în zona Z2. – Între Bd. Aurel Vlaicu, Bd. Tomis, Carrefour și str. Ștefăniță Vodă, o zonă de blocuri și locuințe rezidențiale cu vad comercial;
  - În prezent terenul este liber de construcții;
  - Destinație după expropriere: „Realizare proiect de interes local ”Bulevardul Madrid”;
  - Acces: strada Madrid;
  - Utilități: are acces la toate utilitățile; energie electrică, gaze, etc, cu posibilitatea de bransare la limita proprietății;
  - Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului intravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică
  - Data evaluării: 13 februarie 2023.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Cat. folosință	Incastrare in zona cf studiu de piață (pg 63)	Zona	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren intravilan (pg 63)	Destinație viitoare conformă cu Proces verbal de recepție nr. 216/2023 și HCL652/2022	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2023		
		mp						Euro /mp	lei	Euro
1	Teren intravilan parcela VN 300/2/3, jud. Constanța	120	Vie - Intravilan	Z2	Între Bd. Aurel Vlaicu, Bd. Tomis, Carrefour și str. Ștefăniță Vodă	160	Realizare proiect de interes local ”Bulevardul Madrid”	160	94.166	19.200

In prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legii 255/2010 (neconformă cu standardele ANEVAR):

- Potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010 expertul va ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.
- Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010, având utilizarea prezentă de teren intravilan, categoria de folosință vie - intravilan;
- Valoarea finală a fost stabilită coform legii 255/2010 și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010, expertul va ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Cat. folosință	Incastrare in zona cf studiu de piață (pg 62)	Zona	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren intravilan (pg 63)	Destinație viitoare conformă cu Proces verbal de recepție nr. 216/2023 și HCL652/2022	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2023		
		mp						Euro /mp	lei	Euro
1	Teren intravilan parcela VN 300/2/3, jud. Constanța	120	Vie - Intravilan	Z2	Intre Bd. Aurel Vlaicu, Bd. Tomis, Carrefour și str. Ștefăniță Vodă	160	Realizare proiect de interes local "Bulevardul Madrid"	160	94.166	19.200

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Deși terenul are destinația de vie-intravilan, în cadrul "Studiu de Piață pentru anul 2023, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" nu există o valoare de piață alocată acestui tip de teren, astfel că în evaluare s-a folosit valoarea minimă alocată pentru teren intravilan – arabil.

#### Concluzie:

Evaluarea terenului intravilan care are categoria de folosință de vie - intravilan, situat în județul Constanta, mun. Constanța, zona Z2. – între Bd. Aurel Vlaicu, Bd. Tomis, Carrefour și str. Ștefăniță Vodă, parcela VN 300/2/3, s-a efectuat, la solicitarea beneficiarului, conform „Studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare”, potrivit art. 22, alin. 6, din legea 255/2010, ACEASTĂ VALOARE FIIND NECONFORMĂ CU STANDARDELE ANEVAR.

**19.200,00 EURO echivalentul a 94.166,00 LEI fără TVA**

1 EURO 4,9045 LEI 13.02.2023

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



Administrator

dr. ing. Dragoș Mihai IPA

