



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

F01-PS32

PROIECT DE HOTĂRÂRE
AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 269/18.07.2025

pentru aprobarea declanșării procedurii de expropriere a imobilului-teren, proprietate privată, în suprafață de 210 mp, situat pe amplasamentul obiectivului de investiții de utilitate publică și de interes local „Reabilitarea urbană a terenurilor situate în zona Stradela Basarabi din municipiul Constanța prin amenajarea de locuri de parcare și spații verzi”

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 160469/18.07.2025 în calitatea sa de inițiator, având în vedere:

- raportul de specialitate al Serviciului Patrimoniu – Direcția patrimoniu din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu înregistrat sub nr. 160484/18.07.2025;

În conformitate cu prevederile:

- art.2 alin.(1) lit.a) și lit.k), alin.(2¹) din Legea nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare;

- H.G. nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;

- H.C.L. nr. 141/2025 privind aprobarea studiului de fezabilitate și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții “Reabilitarea urbană a terenurilor situate în zona Stradela Basarabi din municipiul Constanța prin amenajarea de locuri de parcare și spații verzi”;

- Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare:

- Raportul de evaluare întocmit de S.C. Management Consulting Solutions S.R.L. prin evaluator Dragoș Mihai Ipate, nr. 307/10.07.2025 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 154514/11.07.2025;

- Extrasul de Carte Funciară nr. 214826 eliberat de O.C.P.I. 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.

PROPUNE:

Art. 1 – Se aprobă amplasamentul obiectivului de investiții de utilitate publică și de interes local “Reabilitarea urbană a terenurilor situate în zona Stradela Basarabi din municipiul Constanța prin amenajarea de locuri de parcare și spații verzi”, potrivit planului topografic și coridorului de expropriere recepționat prin procesul verbal de recepție nr.1291/2025 și vizat de O.C.P.I. Constanța, anexa nr.1 care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art. 2 - Se aprobă declanșarea procedurii de expropriere a imobilului – teren, proprietate privată, în suprafață totală de 210 mp – identificat prin numărul cadastral 214826, situat pe amplasamentul obiectivului de investiții de utilitate publică și de interes local „Reabilitarea urbană a terenurilor situate în zona Stradela Basarabi din municipiul Constanța prin amenajarea de locuri de parcare și spații verzi”, expropriatorul fiind Municipiul Constanța prin Consiliul local și primar.

Art.3 – Se aprobă lista cuprinzând proprietarul imobilul supus exproprierii, conform anexei nr.2, care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art.4 – Consiliul local municipal Constanța își însușește raportul de evaluare al societății Management Consulting Solutions S.R.L. prin evaluator Dragoș Mihai Ipate, nr.307/10.07.2025 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.154514/11.07.2025, prin care s-a stabilit suma în quantum de 42.000,00 Euro echivalentul a 213.250,80 lei, fără TVA, la cursul de 5,0774 lei stabilit de B.N.R. la data de 10.07.2025 acordată cu titlu de despăgubire pentru imobilul-teren supus exproprierii, conform anexei nr.3 care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art.5 (1) - Se aprobă suma în quantum de 42.000,00 Euro echivalentul a 213.250,80 lei, fără TVA, la cursul de 5,0774 lei stabilit de B.N.R. la data de 10.07.2025 din raportul de evaluare, reprezentând despăgubirea pentru imobilul proprietate privată, situat pe amplasamentul obiectivului de investiții de utilitate publică și de interes local „Reabilitarea urbană a terenurilor situate în zona Stradela Basarabi din municipiul Constanța prin amenajarea de locuri de parcare și spații verzi”.

(2) - Suma estimată de către expropriator aferentă despăgubirii pentru imobilul – teren în suprafață de 210 mp în quantum de 42.000,00 Euro echivalentul a 213.250,80 lei, fără TVA, la cursul de 5,0774 lei stabilit de B.N.R. la data de 10.07.2025, este alocată de la bugetul local al municipiului Constanța cu această destinație.

(3) Suma prevăzută la art.5 alin. (2) din prezentul proiect de hotărâre se virează de către municipiul Constanța, în termen de cel mult 60 de zile de la data solicitării acesteia, într-un cont bancar deschis pe numele expropriatorului la dispoziția proprietarului sau deținătorului de imobil, în vederea acordării despăgubirii în cadrul procedurii de expropriere, în condițiile legii.

Art.6 – Se împuternicește primarul municipiului Constanța domnul Vergil Chițac ca, împreună cu structurile din cadrul aparatului de specialitate al primarului, să întreprindă toate demersurile legale, necesare pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentului proiect de hotărâre.

Art.7 – Planul topografic cu amplasamentul obiectivului de investiții de utilitate publică și de interes local „Reabilitarea urbană a terenurilor situate în zona Stradela Basarabi din municipiul Constanța prin amenajarea de locuri de parcare și spații verzi”, se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul Consiliului local al municipiului Constanța și pe pagina proprie de internet a expropriatorului.

Art.8 - Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare din luna iulie 2025 se transmite de Secretarul General al Municipiului următoarelor comisii: Comisiei de specialitate nr.1 - pentru studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța, Comisiei de specialitate nr.5 - pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului, în vederea examinării, formulării de amendamente în scris, după caz, precum și întocmirii avizului cu privire la adoptarea proiectului.

INIȚIATOR,
PRIMAR
VERGIL CHIȚAC





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
NR. 160469/18.07.2025

F02-PS32

REFERAT DE APROBARE

pentru aprobarea declanșării procedurii de expropriere a imobilului-teren, proprietate privată, în suprafață de 210 mp, situat pe amplasamentul obiectivului de investiții de utilitate publică și de interes local „Reabilitarea urbană a terenurilor situate în zona Stradela Basarabi din municipiul Constanța prin amenajarea de locuri de parcare și spații verzi”

Prin H.C.L. nr. 141/2025 s-a aprobat studiul de fezabilitate și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Reabilitarea urbană a terenurilor situate în zona Stradela Basarabi din municipiul Constanța prin amenajarea de locuri de parcare și spații verzi”.

Reabilitarea urbană reprezintă aducerea la viață a zonelor urbane cu efortul cooperativ al municipalității, proprietarilor și a altor actori implicați cu scopul de a îmbunătăți condițiile de trai, de a crește calitatea mediului, a climatului social și de a întări economia locală.

Consultarea strategiilor și a politicilor specifice au evidențiat faptul că mobilitatea durabilă constituie un aspect esențial atât în documentele de politică la nivel european, cât și a celor naționale, reflectată și în politica locală relevantă, în special în Planul de Mobilitate Urbană durabilă din regiunea Constanța 2015-2030.

Pentru a atinge obiectivele de mediu și pentru a îmbunătăți calitatea vieții, se consideră esențială reabilitarea terenurilor din zona Stradela Basarabi din municipiul Constanța.

Necesitatea și oportunitatea realizării obiectivului de investiții „Reabilitarea urbană a terenurilor situate în zona Stradela Basarabi din municipiul Constanța prin amenajarea de locuri de parcare și spații verzi” este determinat de existența numeroaselor cereri în așteptare pentru locuri de parcare de reședință, dar și necesitatea asigurării altor locuri de parcare ce pot fi utilizate de persoanele aflate în tranzit în această zonă, ținând cont de existența în vecinătate a Liceului Teoretic „Ovidius”.

În plus, investiția va conduce la sporirea gradului de confort și va aduce un aport direct la îmbunătățirea calității vieții locuitorilor din zona Stradelei Basarabi.

Terenul ce face obiectul prezentului proiect de hotărâre reprezintă proprietate privată (conform CF), de aceea este necesară inițierea procedurii de expropriere în conformitate cu prevederile Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

Prin prezentul proiect se dorește îmbunătățirea mobilității în Municipiul Constanța conform obiectivelor Planului de Mobilitate Urbană Durabilă – PMUD, împreună cu celelalte soluții tehnice propuse.

Terenurile în suprafață totală de cca 2360 mp sunt compuse din două terenuri, respectiv:

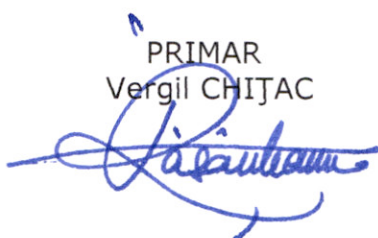
- teren identificat cu nr. cadastral 258679, în suprafață de de cca 2150 mp proprietatea publică a municipiului Constanța;
- teren identificat cu nr. cadastral 214826, în suprafață de de cca 210 mp este situat în interiorul terenului cu nr. cadastral 258679, proprietatea privată.

Pentru realizarea acestui obiectiv este necesară declanșarea procedurii de expropriere a imobilului-teren, aflat în intravilanul teritorial administrativ al municipiului Constanța, în conformitate cu prevederile:

- art.2 alin.(1) lit.a) și lit.k), alin.(2¹) din Legea nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare și a normelor de aplicare a Legii nr.255/2010 actualizată.

În temeiul cu prevederilor art. 136 alin. (1) și alin.(8) lit.a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre pentru aprobarea declanșării procedurii de expropriere a imobilului-teren, proprietate privată, în suprafață de 210 mp, situat pe amplasamentul obiectivului de investiții de utilitate publică și de interes local „Reabilitarea urbană a terenurilor situate în zona Stradela Basarabi din municipiul Constanța prin amenajarea de locuri de parcare și spații verzi”.

PRIMAR
Vergil CHIȚAC





ROMÂNIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
NR.....160489/18.04.2025.....2025

F03-PS32

RAPORT DE SPECIALITATE

pentru aprobarea declanșării procedurii de expropriere a imobilului-teren, proprietate privată, în suprafață de 210 mp, situat pe amplasamentul obiectivului de investiții de utilitate publică și de interes local „Reabilitarea urbană a terenurilor situate în zona Stradela Basarabi din municipiul Constanța prin amenajarea de locuri de parcare și spații verzi”

Luând în considerare referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 160489 / 18.04.2025 în calitate de inițiator;

Reabilitarea urbană reprezintă aducerea la viață a zonelor urbane cu efortul cooperativ al municipalității, proprietarilor și a altor actori implicați cu scopul de a îmbunătăți condițiile de trai, de a crește calitatea mediului, a climatului social și de a întări economia locală.

Consultarea strategiilor și a politicilor specifice au evidențiat faptul că mobilitatea durabilă constituie un aspect esențial atât în documentele de politică la nivel european, cât și a celor naționale, reflectată și în politica locală relevantă, în special în Planul de Mobilitate Urbană durabilă din regiunea Constanța 2015-2030.

Pentru a atinge obiectivele de mediu și pentru a îmbunătăți calitatea vieții, se consideră esențială reabilitarea terenurilor din zona Stradela Basarabi din municipiul Constanța.

Necesitatea și oportunitatea realizării obiectivului de investiții „Reabilitarea urbană a terenurilor situate în zona Stradela Basarabi din municipiul Constanța prin amenajarea de locuri de parcare și spații verzi” este determinat de existența numeroaselor cereri în așteptare pentru locuri de parcare de reședință, dar și necesitatea asigurării altor locuri de parcare ce pot fi utilizate de persoanele aflate în tranzit în această zonă, ținând cont de existența în vecinătate a Liceului Teoretic „Ovidius”.

În plus, investiția va conduce la sporirea gradului de confort și va aduce un aport direct la îmbunătățirea calității vieții locuitorilor din zona Stradelei Basarabi.

Terenul ce face obiectul prezentului proiect de hotărâre reprezintă proprietate privată (conform CF), de aceea este necesară inițierea procedurii de expropriere în conformitate cu prevederile Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

Prin prezentul proiect se dorește îmbunătățirea mobilității în Municipiul Constanța conform obiectivelor Planului de Mobilitate Urbană Durabilă – PMUD, împreună cu celelalte soluții tehnice propuse.

Opțiunea A - Reabilitarea urbană a terenurilor situate în zona Stradela Basarabi din municipiul Constanța prin amenajarea de locuri de parcare și spații verzi

- Optimă

Această opțiune are în vedere posibilitatea amenajării de noi locuri de parcare și creșterea suprafețelor de spații verzi.

Avantajele scenariului recomandat sunt următoarele :

- Îndeplinește obiectivele strategice și prioritățile de dezvoltare strategică ale Municipiului Constanța;
- Crește suprafața de spații verzi;
- Amenajarea mai diversă, cu un impact mai mare asupra vizitatorilor ;
- Numărul mare de locuitori care beneficiază de implementarea proiectului;
- Contribuția adusă la rezolvarea problemelor de mediu; plantări noi ducând la creșterea cantității de CO2 absorbită.

Opțiunea B – Realizarea de parcare Auto supraetajată P+1E

Direcțiile principale de acțiune propuse în vederea realizării proiectului sunt detaliate astfel:

- Realizarea unor principii compoziționale la un înalt nivel calitativ;
- Realizarea de locuri de parcare și alei de circulație.

În sensul prevederilor art.1 alin.(2) din H.G. nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, coridorul de expropriere reprezintă suprafața de teren cu sau fără alte imobile aferente, ce urmează a fi afectată de lucrările prevăzute la art.2 alin.(1) lit.a) și lit.k), alin.(2¹) din lege, stabilită pe baza variantei finale a studiilor de fezabilitate sau a documentațiilor de urbanism, după caz, aprobate în conformitate cu prevederile legale în vigoare și delimitată în baza unui plan topografic realizat în sistemul național de proiecție STEREOGRAFIC 1970.

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

Suprafața totală a terenurilor ce vor face obiectul amenajării de spații verzi și parări este de cca 2360 mp – conform planului de situație și este situat în zona Stradela Basarabi din municipiul Constanța.

Terenurile în suprafață totală de cca 2360 mp sunt compuse din două terenuri, respectiv:

- teren identificat cu nr. cadastral 258679, în suprafață de de cca 2150 mp proprietatea publică a municipiului Constanța;
- teren identificat cu nr. cadastral 214826, în suprafață de de cca 210 mp este situat în interiorul terenului cu nr. cadastral 258679, proprietatea privată.

Pentru realizarea acestui obiectiv este necesară declanșarea procedurii de expropriere a imobilului-teren, aflat în intravilanul teritorial administrativ al municipiului Constanța, în conformitate cu prevederile:

- art.2 alin.(1) lit.a) și lit.k), alin.(2¹) din Legea nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare și a normelor de aplicare a Legii nr.255/2010 actualizată;

Imobilul cuprins în coridorul de expropriere este menționat în procesul verbal de recepție nr. 1291/2025 vizat de O.C.P.I. anexat la documentație :

- teren intravilan situat în municipiul Constanța, Stradela Basarabi nr.13 bis, în suprafață de 210 mp, identificat cu nr. cadastral 214826, proprietari Iosifides Amarildo-Viorel și Iosifides Vetuța, conform extras de carte funciară 214826 ;

Suprafața supusă exproprierii este de 210 mp iar transferul dreptului de proprietate asupra acesteia în proprietatea publică a municipiului Constanța operează de drept la data emiterii actului administrativ de expropriere, după o justă despăgubire.

Conform raportului de evaluare nr. 307/10.07.2025 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 154514/11.07.2025 întocmit de către S.C. Managament Consulting Solutions S.R.L. prin evaluator Dragoș Mihai Ipate, posesor al legitimației nr. 13439/2020, suma aferentă despăgubirii pentru imobilul ce face parte din coridorul de expropriere este de :

- 42.000,00 Euro (210,00 mp).

Această sumă va fi alocată de la bugetul local al municipiului Constanța cu această destinație.

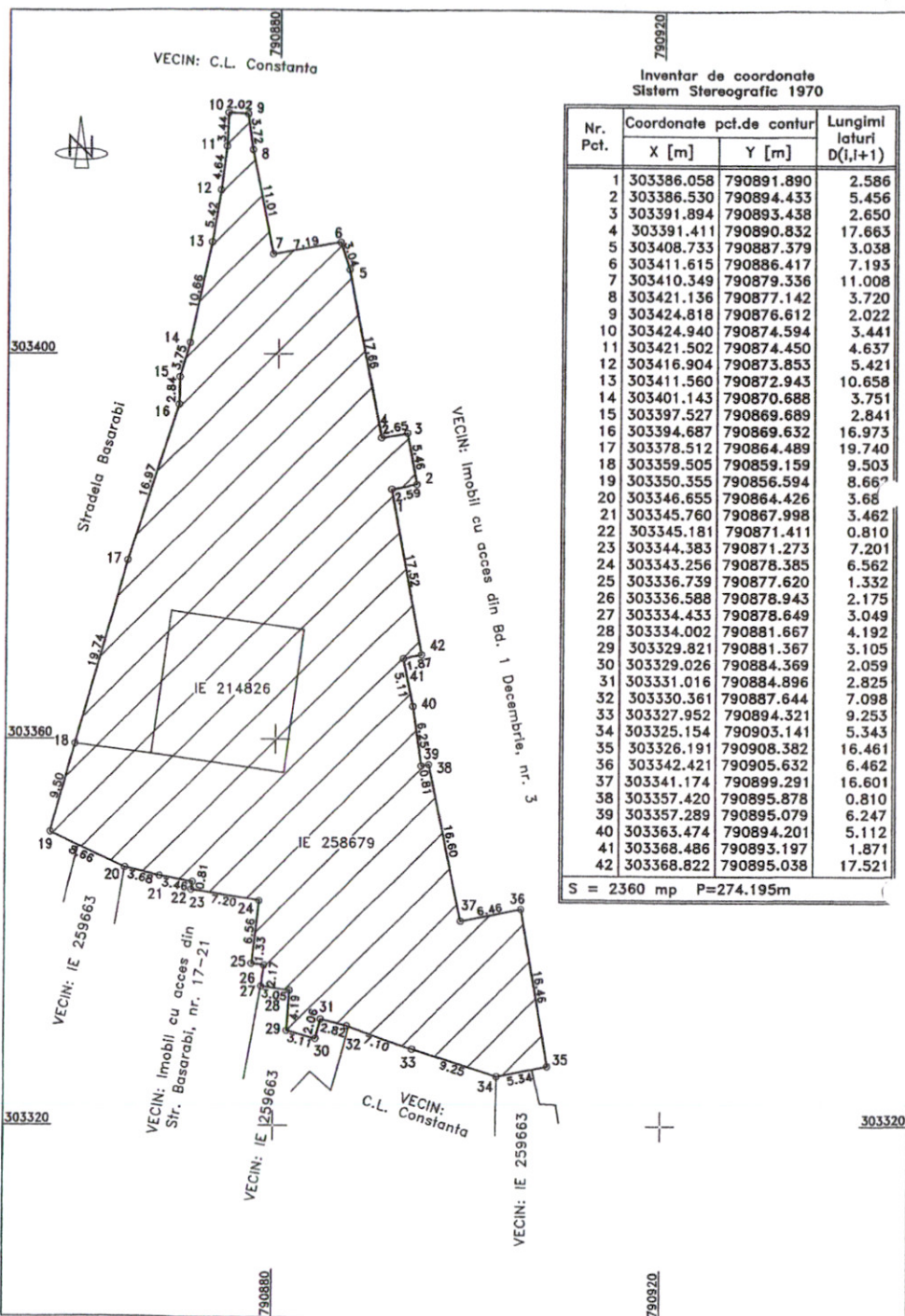
Față de cele mai sus prezentate, în temeiul prevederilor art.136 alin.(8), lit.b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare s-a întocmit prezentul raport de specialitate care însoțește proiectul de hotărâre pentru aprobarea declanșării procedurii de expropriere a imobilului-teren, proprietate privată, în suprafață de 210 mp, situat pe amplasamentul obiectivului de investiții de utilitate publică și de interes local „Reabilitarea urbană a terenurilor situate în zona Stradela Basarabi din municipiul Constanța prin amenajarea de locuri de parcare și spații verzi”, ce va fi supus spre analiză, dezbateră și aprobare plenului Consiliului local al municipiului Constanța.

Director executiv,
Carmen Mihaela ISPAS

Șef serviciu,
Irina Roxana PINZARIU

Întocmit,
Cătălina PANTELIMON

Serviciul Juridic,
c.j.



PLAN TOPOGRAFIC SI CORIDOR EXPROPRIERE

"Reabilitarea urbana a terenurilor situate in zona Stradela Basarabi din Municipiul Constanta prin amenajarea de locuri de parcare si spatii verzi"

SCARA 1:500

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
258679	2360	Constanta, Teren situat in zona bl. F17 de Bd. 1 Decembrie
214826		1918 si Stradela Basarabi, nr. 13 bis
Nr. Carte funciara: 258679 + 214826		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		CONSTANTA

Amplasamentul studiat este proprietate partial privata.
Zona de interes a imobilului se suprapune cu urmatoarele imobile:

Nr. ord.	Nr. cadastral/ Nr. top	CF	Proprietar	Suprafata totala (mp) conform CF	Suprafata afectata teren (mp)	Categoria de folosinta	Observatii Adresa adin.
1.	Nr. cadastral 258679 - Constanta	CF 258679 - Constanta	1) MUNICIPIUL CONSTANTA (CIF 4785631)	Din acte: 2150 Din masuratori: 2150	2150	Curti constructii - intravilan	Mun. Constanta, Teren situat in zona bl. F17 de Bd. 1 Decembrie 1918, Jud. Constanta
2.	Nr. cadastral 214826 - Constanta	CF 214826 - Constanta	1) Iosifida Ananillo - Virel 2) Iosifida Virel	Din acte: 210 Din masuratori: 210	210	Curti constructii - intravilan	Mun. Constanta, Stradela Basarabi, nr. 13 bis, Jud. Constanta

Legenda:

Coridor expropriere

Limita de proprietate

A. Date referitoare la teren

Numar parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	2360	Limita nematerializata
TOTAL		2360	

B. Date referitoare la constructii

d	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 2360 mp

Executant: PFA MANOLICA GEORGE ANDREI
CATEGORIA B SERIA RO-TL-F NR. 0084

George-Andrei
Manolica

Manolica George Andrei
OCPI: B.TL. 0084
2025.05.16 11:03:38
+03'00'

Inspector

Oficiul de Cadastru si Publicitate
Imobiliara Constanta
Prezentul document receptionat este
valabil insozit de procesul verbal de
receptie nr. 1291 data 22.05.2025

Evren Omer
Digitally signed by Evren
Omer
Date: 2025.05.22 15:11:03
+03'00'

Stampila BCPI

Data:

07.05.2025
Nr. 5 63

D. 105477 / 2025



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 2

la H.C.L. nr. ____/____

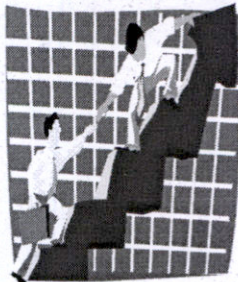
LISTA

cu proprietățile private ce urmează a se expropria în vederea realizării proiectului de interes public local
„Reabilitarea urbană a terenurilor situate în zona Stradela Basarabi din municipiul Constanța prin amenajarea de locuri de parcare
și spații verzi”

Nr. crt.	Nr. Cadastral/Nr.top	CF	Proprietar	Suprafață totală (mp) conform CF	Suprafață afectată (mp)	Categoria de folosință	Observații Adresă adm.	Valoare de piață suma euro/lei 1E = 5.0774 lei la cursul BNR din data de 10.07.2025
1.	Nr. Cadastral 214826 - Constanța	CF 214826 – Constanța	1)Iosifides Amarildo-Viorel 2)Iosifides Vetuța	210	210	curți construcții	Stradela Basarabi nr. 13 bis	42.000,00 euro/213.250,80 lei;
	TOTAL SUPRAFAȚĂ				210 mp			

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA-ANTONELA DINESCU



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, Stradela Basarabi, nr. 13 bis,
zona Gară, jud. Constanța (210 mp)
(NC 214826)**

PROPRIETAR:

**IOSIFIDES AMARILDO-VIOREL
IOSIFIDES VETUȚA**

BENEFICIAR:

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU**

IULIE 2025

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren curți construcții - intravilan, situat în municipiul Constanța, Stradela Basarabi, zona Gară, județul Constanța, care aparține familiei Iosifides Amarildo-Viorel și Iosifides Vetuța. 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, Stradela Basarabi, zona Gară;
- Nr. cadastral: 214826;
- Suprafață teren : 210 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 210 mp;
- Suprafață teren afectată: 210 mp;
- Formă: pătrat;
- Deschidere: 14,00;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat în zona centrală, o zonă de locuințe rezidențiale cu vad comercial;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Reabilitarea urbană a terenurilor situate în zona Stradela Basarabi din municipiul Constanța prin amenajarea de locuri de parcare și spații verzi”;
- Acces: Stradela Basarabi;
- 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.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinație viitoare conform HCL 141/30.04.2025	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren intravilan	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2025		
			mp	(pg 39)				(pg. 64)	Euro /mp	RON	EURO
1	Teren intravilan, Stradela Basarabi, zona Gară, NC: 214826, mun. Constanța, jud. Constanța	214826	210	A.3.2.	Curți construcții - Intravilan	Gară	Reabilitarea urbană a terenurilor situate în zona Stradela Basarabi din municipiul Constanța prin amenajarea de locuri de parcare și spații verzi	200	200	213.250,8	42.000

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	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare în zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinație viitoare conform HCL 124/30.03.2023	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2025		
			mp	(pg 53)				Euro /mp	RON	EURO
1	Teren intravilan, Stradela Basarabi, zona Gară, NC: 214826, mun. Constanța, jud. Constanța	214826	210	A.3.2.	Curți construcții - Intravilan	Gară	Reabilitarea urbană a terenurilor situate în zona Stradela Basarabi din municipiul Constanța prin amenajarea de locuri de parcare și spații verzi	200	213.250,80	42.000

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Terenul are destinația de curți construcții - intravilan, în cadrul „Studiu de Piață pentru anul 2025, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea” și în evaluare s-a folosit valoarea minimă alocată pentru teren intravilan – curți construcții.

Concluzie:

Evaluarea terenului intravilan care are categoria de folosință de curți construcții - intravilan, situat în județul Constanta, mun. Constanța, zona Gară, Stradela Basarabi, 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.

42.000,00 EURO echivalentul a 213.250,80 lei fără TVA

1 EURO 5,0774 LEI 10.07.2025

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

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