ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 274/20.08.2026
privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere a imobilelor-terenuri, proprietate privată, situate pe amplasamentul obiectivului de investiții de utilitate publică și de interes local „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța"

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 205096 / 20.08.2026 în calitatea sa de inițiator, având în vedere:

- raportul de specialitate al Serviciului Patrimoniu – din cadrul Direcției urbanism și patrimoniu înregistrat sub nr. 205.114... / ..20..08.....2026;

În conformitate cu prevederile:

- art.2 alin.(1) lit.j) și alin.(2^1) din Legea nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare;
- 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. 318/2024 privind aprobarea documentației tehnice pentru obiectivul de investiții „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța", faza Studiu de fezabilitate;
- art.4 lit. a) din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată;
- Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare:

- Rapoartele de evaluare întocmite de S.C. Management Consulting Solutions S.R.L. prin evaluator Dragoș Mihai Ipate, nr. 279/20.07.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 176511/21.07.2026, nr. 192/20.05.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 121481/20.05.2026, nr. 272/20.07.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 176531/21.07.2026, nr. 194/20.05.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 121485/20.05.2026, nr. 193/20.05.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 121483/20.05.2026, nr. 195/20.05.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 121487/20.05.2026, nr. 196/20.05.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 121489/20.05.2026, nr. 197/20.05.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 121491/20.05.2026, nr. 198/20.05.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 121494/20.05.2026, nr. 199/20.05.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 121496/20.05.2026, nr. 273/20.07.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 176534/21.07.2026, nr. 200/20.05.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 121497/20.05.2026, nr. 201/20.05.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 121499/20.05.2026, nr. 274/20.07.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 176535/21.07.2026, nr. 263/20.07.2026 înregistrat la Primăria

municipiului Constanța sub nr. 176513/21.07.2026, nr. 264/20.07.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 176515/21.07.2026, nr. 265/20.07.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 176518/21.07.2026, nr. 275/20.07.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 176537/21.07.2026, nr. 266/20.07.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 176520/21.07.2026, nr. 267/20.07.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 176522/21.07.2026, nr. 268/20.07.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 176524/21.07.2026, nr. 269/20.07.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 176526/21.07.2026, nr. 270/20.07.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 176528/21.07.2026, nr. 271/20.07.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 176530/21.07.2026, nr. 304/10.08.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 196044/11.08.2026, nr. 315/10.08.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 196046/11.08.2026, nr. 305/10.08.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 196049/11.08.2026, nr.306/10.08.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 196050/11.08.2026, nr. 276/20.07.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 176538/21.07.2026, nr. 277/20.07.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 176542/21.07.2026, nr. 307/10.08.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 196052/11.08.2026, nr. 308/10.08.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 196057/11.08.2026, nr. 309/10.08.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 196058/11.08.2026, nr. 310/10.08.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 196060/11.08.2026, nr. 311/10.08.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 196064/11.08.2026, nr. 303/10.08.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 196042/11.08.2026, nr. 278/20.07.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 176545/21.07.2026, nr. 312/10.08.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 196065/11.08.2026, nr. 313/10.08.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 196068/11.08.2026, nr. 314/10.08.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 196069/11.08.2026;

-adresa nr. 3751/22.04.2026 eliberată de O.C.P.I. Constanța;

- extrasele de carte funciară nr. 264629 (206430 și 206431), nr. 264630 (207407), nr. 264632 (205300), nr. 264633 (205336), nr. 264634 (205327), nr.264636 (245022), nr. 264637 (206991), nr. 264638 (216064), nr. 264639 (200027), nr. 264641 (nr.219800), nr.264642 (205415), nr. 264644 (216351), nr. 264645 (216352), nr. 264646 (216353), nr. 264648 (226250), nr. 264649 (232582), nr. 264650 (232583), nr. 264651 (232584), nr. 264652 (209253), nr. 264653 (252757), nr. 264654 (222601), nr. 264655 (215046), nr. 264656 (215045), nr. 264657 (230462), nr. 264659 (230461), nr. 264661 (235638), nr. 264783 (219594), nr. 264782 (232620), nr. 264781 (250925), nr. 264779 (213808), nr. 264777 (221362), nr. 264776 (254958), nr. 264635 eliberate de O.C.P.I. Constanța;
- Titlurile de Proprietate nr. 28415/1626/26.08.2002, nr. 28415/1628/16.05.2002, nr. 28415/1621/26.08.2002, 28415/1648/05.11.2002, nr.28415/1628/16.05.2002, nr. 28415/1628/16.05.2002 și nr. 28415/1637/26.08.2002.

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 „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța", potrivit planului topografic și coridorului de expropriere recepționat prin procesul verbal de recepție

nr.4706/2024 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 imobilelor – terenuri, proprietate privată identificate prin numerele cadastrale 264629 (206430 şi 206431), nr. 264630 (207407), nr. 264632 (205300), nr. 264633 (205336), nr. 264634 (205327), nr.264636 (245022), nr. 264637 (206991), nr. 264638 (216064), nr. 264639 (200027), nr. 264641 (nr.219800), nr.264642 (205415), nr. 264644 (216351), nr. 264645 (216352), nr. 264646 (216353), nr. 264648 (226250), nr. 264649 (232582), nr. 264650 (232583), nr. 264651 (232584), nr. 264652 (209253), nr. 264653 (252757), nr. 264654 (222601), nr. 264655 (215046), nr. 264656 (215045), nr. 264657 (230462), nr. 264659 (230461), nr. 264661 (235638), nr. 264783 (219594), nr. 264782 (232620), nr. 264781 (250925), nr. 264779 (213808), nr. 264777 (221362), nr. 264776 (254958), nr. 264635 şi prin Titlurile de Proprietate nr.28415/1626/26.08.2002,nr.28415/1628/16.05.2002,nr. 28415/1621/26.08.2002, 28415/1648/05.11.2002, nr.28415/1628/16.05.2002, nr. 28415/1628/16.05.2002 şi nr. 28415/1637/26.08.2002, situate pe amplasamentul obiectivului de investiții de utilitate publică și de interes local „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța", expropriatorul fiind Municipiul Constanța prin Consiliul local și primar.

Art.3 – Se aprobă lista cuprinzând proprietarii imobilelor supuse exproprierii, conform anexei nr.2, care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art.4 – Consiliul local municipal Constanța își însușește rapoartele de evaluare ale societății Management Consulting Solutions S.R.L. prin evaluator Dragoș Mihai Ipate, nr. 279/20.07.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 176511/21.07.2026, nr. 192/20.05.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 121481/20.05.2026, nr. 272/20.07.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 176531/21.07.2026, nr. 194/20.05.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 121485/20.05.2026, nr. 193/20.05.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 121483/20.05.2026, nr. 195/20.05.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 121487/20.05.2026, nr. 196/20.05.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 121489/20.05.2026, nr. 197/20.05.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 121491/20.05.2026, nr. 198/20.05.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 121494/20.05.2026, nr. 199/20.05.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 121496/20.05.2026, nr. 273/20.07.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 176534/21.07.2026, nr. 200/20.05.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 121497/20.05.2026, nr. 201/20.05.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 121499/20.05.2026, nr. 274/20.07.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 176535/21.07.2026, nr. 263/20.07.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 176513/21.07.2026, nr. 264/20.07.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 176515/21.07.2026, nr. 265/20.07.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 176518/21.07.2026, nr. 275/20.07.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 176537/21.07.2026, nr. 266/20.07.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 176520/21.07.2026, nr. 267/20.07.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 176522/21.07.2026, nr. 268/20.07.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 176524/21.07.2026, nr. 269/20.07.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 176526/21.07.2026, nr. 270/20.07.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 176528/21.07.2026, nr. 271/20.07.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 176530/21.07.2026, nr. 303/10.08.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 196042/11.08.2026, nr. 304/10.08.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 196044/11.08.2026, nr. 315/10.08.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 196046/11.08.2026, nr. 305/10.08.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 196049/11.08.2026, nr.306/10.08.2026 înregistrat la

Primăria municipiului Constanța sub nr. 196050/11.08.2026, nr. 276/20.07.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 176538/21.07.2026, nr. 277/20.07.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 176542/21.07.2026, nr. 307/10.08.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 196052/11.08.2026, nr. 308/10.08.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 196057/11.08.2026, nr. 309/10.08.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 196058/11.08.2026, nr. 310/10.08.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 196060/11.08.2026, nr. 311/10.08.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 196064/11.08.2026, nr. 303/10.08.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 196042/11.08.2026, nr. 278/20.07.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 176545/21.07.2026, nr. 312/10.08.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 196065/11.08.2026, nr. 313/10.08.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 196068/11.08.2026, nr. 314/10.08.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 196069/11.08.2026, prin care s-au stabilit sumele acordate cu titlu de despăgubiri pentru imobilele-terenuri supuse exproprierii, conform anexei nr.3-42 care fac parte integrantă din prezentul proiect de 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 „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța".

(2) – Sumele prevăzute la art.5 alin. (1) estimate de către expropriator aferente despăgubirilor pentru imobilele – terenuri, sunt alocate de la bugetul local al municipiului Constanța cu această destinație.

(3) Sumele prevăzute 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 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 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 „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța", 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 august 2026 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

Ed.I, rev.02

F02-PS32

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
NR. 205096 / 20.08.2026

REFERAT DE APROBARE

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere a imobilelor-terenuri, proprietate privată, situate pe amplasamentul obiectivului de investiții de utilitate publică și de interes local „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța"

H.C.L. nr. 318/2024 s-a aprobat documentația tehnică pentru obiectivul de investiții „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța", faza Studiu de fezabilitate.

Viziunea administrației locale privind dezvoltarea zonei metropolitane Constanța, fundamentată pe principiile unei creșteri sustenabile a calității vieții pe termen mediu și lung, prin care se urmărește tratarea problemei deficitului de spații verzi la nivelul municipiului, prin investiția într-un parc public de mari dimensiuni.

Obiectivul general al proiectului propus, îl constituie realizarea unui nou parc ce va îmbina armonios conservarea ecosistemului cu exploatarea și valorificarea durabilă a resurselor, păstrarea și perpetuarea tradițiilor, în beneficiul comunității umane din jurul parcului și a publicului larg.

Parcul va crea un mediu favorabil pentru recreere și loisire, având atât interes general (zona metropolitană Constanța), cât și interes local, în zona imediat apropiată – viitoare dezvoltare a Zonei Metropolitane Constanța, fundamentată pe principiile creșterii calității vieții constanțenilor, protecția mediului și a valorilor europene.

Amplasamentul avut în vedere pentru realizarea parcului este zona neconstruită desfășurată de-a lungul arterei DN3C, o importantă axă NV-SE prin intermediul căreia se realizează legătura între Constanța și Ovidiu.

Aria analizată, respectiv terenul ocupat de investiție, însumând în total suprafața de 364887,94 mp (~36,5 ha) este situată în extravilanul municipiului Constanța și reprezintă parte domeniul public al municipiului Constanța, constituit din drumurile de exploatare DE 173, DE și DE 158, dereaua de scurgere ape HC 169 și proprietăți private constituite din terenuri arabile.

Suprafața aferentă realizării parcului a fost împărțită în două:

Zona A – asemănătoare unui trapez, aprox. 22 ha;

Zona B – asemănătoare unui triunghi, aprox. 14,5 ha;

Cele două suprafețe corespund fiecare câte unei etape de implementare a proiectului, Etapa A și Etapa B.

Zona A: terenuri sport, spații comunitare, grupuri sanitare, pavilion administrativ, pavilion central, sere, loc de joacă;

Zona B: oranjerie, skate park, spații comunitare, sere, loc de joacă.

Principalele obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investiţiei sunt:

- Accesibilitate
- Responsabilitate ecologică
- Protecţia mediului şi încurajarea biodiversităţii
- Atmosferă şi design atractiv
- Incluziune socială
- Adaptabilitate şi flexibilitate
- Gestionarea diferenţiată şi implicare comunitară

Pentru realizarea acestui obiectiv este necesară declanşarea procedurii de expropriere a imobilelor-terenuri, aflate în extravilanul teritorial administrativ al municipiului Constanţa, în conformitate cu prevederile:

- art.2 alin.(1) lit.j) şi alin.(2^1) din Legea nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes naţional, judeţean şi local, cu modificările şi completările ulterioare şi a normelor de aplicare a Legii nr.255/2010 actualizată;

În temeiul cu prevederilor art. 136 alin. (1) şi alin.(8) lit.a) din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, iniţiez proiectul de hotărâre privind aprobarea declanşării procedurii de expropriere a imobilelor-terenuri, proprietate privată, situate pe amplasamentul obiectivului de investiţii de utilitate publică şi de interes local „Construire parc DN 3C din municipiul Constanţa" .

PRIMAR,
VERGIL CHIŢAC

Ed.I, rev.02

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM și PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU
NR. 205.114.../.20.02.....2026

F03-PS32

RAPORT DE SPECIALITATE

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere a imobilelor-terenuri, proprietate privată, situate pe amplasamentul obiectivului de investiții de utilitate publică și de interes local „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța"

Luând în considerare referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 205096/20.02.2026 în calitate de inițiator;

Viziunea administrației locale privind dezvoltarea zonei metropolitane Constanța, fundamentată pe principiile unei creșteri sustenabile a calității vieții pe termen mediu și lung, prin care se urmărește tratarea problemei deficitului de spații verzi la nivelul municipiului, prin investiția într-un parc public de mari dimensiuni.

Obiectivul general al proiectului propus, îl constituie realizarea unui nou parc ce va îmbina armonios conservarea ecosistemului cu exploatarea și valorificarea durabilă a resurselor, păstrarea și perpetuarea tradițiilor, în beneficiul comunității umane din jurul parcului și a publicului larg.

Parcul va crea un mediu favorabil pentru recreere și loisire, având atât interes general (zona metropolitană Constanța), cât și interes local, în zona imediat apropiată – viitoare dezvoltare a Zonei Metropolitane Constanța, fundamentată pe principiile creșterii calității vieții constanțenilor, protecția mediului și a valorilor europene.

Amplasamentul avut în vedere pentru realizarea parcului este zona neconstruită desfășurată de-a lungul arterei DN3C, o importantă axă NV-SE prin intermediul căreia se realizează legătura între Constanța și Ovidiu.

Aria analizată, respectiv terenul ocupat de investiție, însumând în total suprafața de 364887,94 mp (~36,5 ha) este situată în extravilanul municipiului Constanța și reprezintă parte domeniul public/privat neinventariat al municipiului Constanța, constituit din drumurile de exploatare DE 173, DE și DE 158, dereaua de scurgere ape HC 169 și proprietăți private conform extraselor de carte funciară constitulte din terenuri arabile.

Suprafața aferentă realizării parcului a fost împărțită în două:

Zona A – asemănătoare unui trapez, aprox. 22 ha;

Zona B – asemănătoare unui triunghi, aprox. 14,5 ha;

Cele două suprafețe corespund fiecare câte unei etape de implementare a proiectului, Etapa A și Etapa B.

Zona A: terenuri sport, spații comunitare, grupuri sanitare, pavilion administrativ, pavilion central, sere, loc de joacă;

Zona B: oranjerie, skate park, spații comunitare, sere, loc de joacă.

Principalele obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investiției sunt:

- Accesibilitate
- Responsabilitate ecologică

- Protecţia mediului şi încurajarea biodiversităţii
- Atmosferă şi design atractiv
- Incluziune socială
- Adaptabilitate şi flexibilitate
- Gestionarea diferenţiată şi implicare comunitară

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 naţional, judeţean şi local, coridorul de expropriere reprezintă suprafaţa de teren cu sau fără alte imobile aferente, ce urmează a fi afectată de lucrările prevăzute la art.2 alin.(1) lit.j) şi alin.(2^1) din lege, stabilită pe baza variantei finale a studiilor de fezabilitate sau a documentaţiilor de urbanism, după caz, aprobate în conformitate cu prevederile legale în vigoare şi delimitată în baza unui plan topografic realizat în sistemul naţional de proiecţie STEREOGRAFIC 1970.

Conform art.1 alin.(5) din H.G. nr.53/2011 documentaţia privind coridorul de expropriere va avea anexată lista proprietarilor şi a altor titulari de drepturi reale identificaţi pe baza evidenţelor Agenţiei Naţionale de Cadastru şi Publicitate Imobiliară şi ale unităţilor administrativ-teritoriale. Elementele coridorului de expropriere vor fi stabilite, în condiţiile legii, în studiul de fezabilitate şi/sau în documentaţiile de urbanism şi amenajare a teritoriului.

Pentru realizarea acestui obiectiv este necesară declanşarea procedurii de expropriere a imobilelor-terenuri, aflate în extravilanul teritorial administrativ al municipiului Constanţa, în conformitate cu prevederile:

- art.2 alin.(1) lit.j) şi alin.(2^1) din Legea nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes naţional, judeţean şi local, cu modificările şi completările ulterioare şi a normelor de aplicare a Legii nr.255/2010 actualizată;

Imobilele cuprinse în coridorul de expropriere sunt menţionate în procesul verbal de recepţie nr. 4706/2024 vizat de O.C.P.I. anexat la documentaţie, completat cu adresa O.C.P.I. Constanţa nr.3751/22.04.2026 prin care ne transmite noile cărţi funciare, în urma finalizării înregistrării sistematice, corelate cu IEurile recepţionate prin procesul verbal de recepţie 4706/2024 şi cu adresa nr. 215231/12.11.2024:

1.Teren extravilan-arabil situat în municipiul Constanţa, parcela A 170/1, zona Varianta Ovidiu DN 3C, în suprafaţă de 3.615 mp, identificat cu nr. cadastral 264629 (206430 şi 206431), proprietar Credit Europe Asset Management S.A.;

2.Teren extravilan-arabil situat în municipiul Constanţa, parcela 170/1/3, zona Varianta Ovidiu DN 3C, în suprafaţă de 1.984 mp, identificat cu nr. cadastral 264630 (207407), proprietar S.C. Casy Prod S.R.L.;

3. Teren extravilan-arabil situat în municipiul Constanţa, parcela 170/2, zona Varianta Ovidiu DN 3C, în suprafaţă de 3.659 mp, Titlu de proprietate nr. 28415/1626/26.08.2002, proprietar Nicu M. Vasile;

4. Teren extravilan-arabil situat în municipiul Constanţa, parcela A 170/2 lot 1/2, zona Varianta Ovidiu DN 3C, în suprafaţă de 3.380 mp, identificat cu nr. cadastral 264632 (205300), proprietar Paizs Emilia;

5.Teren extravilan-arabil situat în municipiul Constanţa, parcela A 170/2 lot 2, zona Varianta Ovidiu DN 3C, în suprafaţă de 1.139 mp, identificat cu nr. cadastral 264633 (205336), proprietar Paizs Emilia;

6. Teren extravilan-arabil situat în municipiul Constanţa, parcela A 170/2 lot 3, zona Varianta Ovidiu DN 3C, în suprafaţă de 2.440 mp, identificat cu nr. cadastral 264634 (205327), proprietar Paizs Emilia;

7. Teren extravilan-arabil situat în municipiul Constanţa, parcela 170/4, zona Varianta Ovidiu DN 3C, în suprafaţă de 2.152 mp, identificat cu nr. cadastral 264636 (245022),

proprietari Fetislam Iustun, Fetislam Olgun, Fetislam Aidan, Ali Neilah, Mutalip Sevinci, Velula Ainur;
8. Teren extravilan-arabil situat în municipiul Constanţa, parcela A 170/5 lot 1/3, zona Varianta Ovidiu DN 3C, în suprafaţă de 3.448 mp, identificat cu nr. cadastral 264637 (206991), proprietar Belcea Corneliu Mihai;
9. Teren extravilan-arabil situat în municipiul Constanţa, parcela A 170/5 lot 1/2, zona Varianta Ovidiu DN 3C, în suprafaţă de 3.264 mp, identificat cu nr. cadastral 264638 (216064), proprietari Gacea Dumitru-George şi Gacea Alexandra;
10. Teren extravilan-arabil situat în municipiul Constanţa, parcela A 170/5 lot 1/1, zona Varianta Ovidiu DN 3C, în suprafaţă de 3.231 mp, identificat cu nr. cadastral 264639 (200027), proprietari Gacea Dumitru-George şi Gacea Alexandra;
11. Teren extravilan-arabil situat în municipiul Constanţa, parcela 170/5, zona Varianta Ovidiu DN 3C, în suprafaţă de 3.199 mp, Titlu de Proprietate nr. 28415/1628/16.05.2002, proprietar Pascu Mila – moştenitori: Pascu Maria, Pascu Laetiţia Stella, Pascu Dumitru, Pascu Ionel, Sofonea Elena;
12. Teren extravilan-arabil situat în municipiul Constanţa, parcela 170/5/2, zona Varianta Ovidiu DN 3C, în suprafaţă de 3.001 mp, identificat cu nr. cadastral 264641 (219800), proprietari Băiceanu Vasile şi Băiceanu Maria;
13. Teren extravilan-arabil situat în municipiul Constanţa, parcela 165/1, zona Varianta Ovidiu DN 3C, în suprafaţă de 42.500 mp, identificat cu nr. cadastral 264642 (205415), proprietari Liţcanu Irina Eva şi Ionel;
14. Teren extravilan-arabil situat în municipiul Constanţa, parcela A 165/2, zona Varianta Ovidiu DN 3C, în suprafaţă de 10.001 mp, Titlu de Proprietate nr. 28415/1621/26.08.2002, proprietar Ştefănescu Stelian – moştenitori: Adam Eufrosina, Ştefănescu Marin;
15. Teren extravilan-arabil situat în municipiul Constanţa, parcela 165/3/1/1, zona Varianta Ovidiu DN 3C, în suprafaţă de 4.167 mp, identificat cu nr. cadastral 264644 (216351), proprietari Moisoiu Viorica şi Moisoiu Mihai;
16. Teren extravilan-arabil situat în municipiul Constanţa, parcela 165/3/1/2, zona Varianta Ovidiu DN 3C, în suprafaţă de 4.167 mp, identificat cu nr. cadastral 264645 (216352), proprietari Moisoiu Mihai şi Moisoiu Mariana;
17. Teren extravilan-arabil situat în municipiul Constanţa, parcela 165/3/1/3, zona Varianta Ovidiu DN 3C, în suprafaţă de 4.166 mp, identificat cu nr. cadastral 264646 (216353), proprietar Moisoiu Mariana;
18. Teren extravilan-arabil situat în municipiul Constanţa, parcela A 165/3, zona Varianta Ovidiu DN 3C, în suprafaţă de 12.500 mp, Titlu de Proprietate nr. 28415/1648/05.11.2002, proprietar Zamfir C. Victor – moştenitori: Moisoiu Mariana, Zamfir Mircea;
19. Teren extravilan-arabil situat în municipiul Constanţa, parcela 165/4, zona Varianta Ovidiu DN 3C, în suprafaţă de 21.502 mp, identificat cu nr. cadastral 264648 (226250), proprietari Danciu Ticu şi Danciu Niculina-Elena;
20. Teren extravilan-arabil situat în municipiul Constanţa, parcela A 165/5 lot 1, zona Varianta Ovidiu DN 3C, în suprafaţă de 8.334 mp, identificat cu nr. cadastral 264649 (232582), proprietar Morărescu Valetin;
21. Teren extravilan-arabil situat în municipiul Constanţa, parcela A 165/5 lot 2, zona Varianta Ovidiu DN 3C, în suprafaţă de 8.333 mp, identificat cu nr. cadastral 264650 (232583), proprietari Tones George şi Tones Mariana;
22. Teren extravilan-arabil situat în municipiul Constanţa, parcela A 165/5 lot 3, zona Varianta Ovidiu DN 3C, în suprafaţă de 8.333 mp, identificat cu nr. cadastral 264651 (232584), proprietari Tones George şi Tones Mariana;
23. Teren extravilan-arabil situat în municipiul Constanţa, parcela 165/6 lot 1, zona Varianta Ovidiu DN 3C, în suprafaţă de 9.201 mp, identificat cu nr. cadastral 264652 (209253), proprietari Ursulescu Bogdan şi Ursulescu Daniel;
24. Teren extravilan-arabil situat în municipiul Constanţa, parcela A 165/6 lot 2, A 165/6/3/1 şi A 165/6/4/4, zona Varianta Ovidiu DN 3C, în suprafaţă de 34.769 mp, identificat cu nr. cadastral 264653 (252757), proprietar Babuş Radu;

25. Teren extravilan-arabil situat în municipiul Constanţa, parcela A 165/6/3/2/1, zona Varianta Ovidiu DN 3C, în suprafaţă de 4.401 mp, identificat cu nr. cadastral 264654 (222601), proprietar Tasente Anton;
26. Teren extravilan-arabil situat în municipiul Constanţa, parcela A 165/6/3/2/2 lot 2, zona Varianta Ovidiu DN 3C, în suprafaţă de 500 mp, identificat cu nr. cadastral 264655 (215046), proprietar Roncea Raluca;
27. Teren extravilan-arabil situat în municipiul Constanţa, parcela A 165/6/3/2/2 lot 1, zona Varianta Ovidiu DN 3C, în suprafaţă de 500 mp, identificat cu nr. cadastral 264656 (215045), proprietari Naciu Raul şi Naciu Stela;
28. Teren extravilan-arabil situat în municipiul Constanţa, parcela A 165/6/4/2 lot 2, zona Varianta Ovidiu DN 3C, în suprafaţă de 323 mp, identificat cu nr. cadastral 264657 (230462), proprietari Tasente Anton şi Tasente Bocea;
29. Teren extravilan-arabil situat în municipiul Constanţa, parcela A 165/6/4/2 lot 1, zona Varianta Ovidiu DN 3C, în suprafaţă de 2500 mp, identificat cu nr. cadastral 264659 (230461), proprietar Pascu Dumitru;
30. Teren extravilan-arabil situat în municipiul Constanţa, parcela A 165/6, zona Varianta Ovidiu DN 3C, în suprafaţă de 400 mp, Titlu de Proprietate nr. 28415/1628/16.05.2002, proprietar Pascu Mila – moştenitori: Pascu Maria, Pascu Laetiţia Stella, Pascu Dumitru, Pascu Ionel, Sofonea Elena;
31. Teren extravilan-arabil situat în municipiul Constanţa, parcela A 165/6, zona Varianta Ovidiu DN 3C, în suprafaţă de 807 mp, Titlu de Proprietate nr. 28415/1628/16.05.2002, proprietar Pascu Mila – moştenitori: Pascu Maria, Pascu Laetiţia Stella, Pascu Dumitru, Pascu Ionel, Sofonea Elena;
32. Teren extravilan-arabil situat în municipiul Constanţa, parcela A 165/6/4/3, zona Varianta Ovidiu DN 3C, în suprafaţă de 2.000 mp, identificat cu nr. cadastral 264661 (235638), proprietar Istrate Mioara;
33. Teren extravilan-vie situat în municipiul Constanţa, parcela A 162/7/1, zona Varianta Ovidiu DN 3C, în suprafaţă de 12.501 mp, identificat cu nr. cadastral 264783 (219594), proprietar Pase Constantin Virgil;
34. Teren extravilan-arabil situat în municipiul Constanţa, parcela A 162/7/2, zona Varianta Ovidiu DN 3C, în suprafaţă de 10.110 mp, identificat cu nr. cadastral 264782 (232620), proprietari Eunuc Florin, Hodor Tiberius-Emanuel;
35. Teren extravilan-arabil situat în municipiul Constanţa, parcela A 162/7/3, zona Varianta Ovidiu DN 3C, în suprafaţă de 7.391 mp, identificat cu nr. cadastral 264781 (250925), proprietar Amet Gevercan;
36. Teren extravilan-arabil situat în municipiul Constanţa, parcela A 162/2/1, zona Varianta Ovidiu DN 3C, în suprafaţă de 49.999 mp, identificat cu nr. cadastral 264779 (213808), proprietari Hagin Faust, Ginghina Octav;
37. Teren extravilan-VN situat în municipiul Constanţa, parcela A 162/2/2, zona Varianta Ovidiu DN 3C, în suprafaţă de 10.028 mp, Titlu de Proprietate nr. 28415/1637/26.08.2002, proprietar Camburu Dumitru – moştenitor: Camburu Stere;
38. Teren extravilan-arabil situat în municipiul Constanţa, parcela A 162/2/2/2, zona Varianta Ovidiu DN 3C, în suprafaţă de 40.000 mp, identificat cu nr. cadastral 264777 (221362), proprietar Camburu Teo;
39. Teren extravilan-arabil situat în municipiul Constanţa, parcela A 162/2/2, zona Varianta Ovidiu DN 3C, în suprafaţă de 10.900 mp, identificat cu nr. cadastral 264776 (254958), proprietar Băcanu Stelian-Florian;
40. Teren extravilan-arabil situat în municipiul Constanţa, parcela A 170/3, zona Varianta Ovidiu DN 3C, în suprafaţă de 1.863 mp, identificat cu nr. cadastral 264635, proprietar neidentificat;

Suprafeţele menţionate anterior de la punctele 1-40 sunt supuse exproprierii, iar transferul dreptului de proprietate asupra acestora în proprietatea publică a municipiului Constanţa operează de drept la data emiterii actului administrativ de expropriere, după o justă despăgubire.

Sumele necesare plăţilor despăgubirilor în vederea realizării exproprierii

potrivit acestui amplasament sunt stabilite prin Rapoarte de evaluare întocmite de un expert autorizat A.N.E.V.A.R., conform prevederilor art. 22 alin. 6 al Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes naţional, judeţean şi local, cu modificările şi completările ulterioare, prin raportare la expertizele întocmite şi actualizate pentru de Camerele Notarilor Publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

Conform rapoartelor de evaluare înregistrate la Primăria municipiului Constanţa, întocmite de către S.C. Managament Consulting Soluţions S.R.L. prin evaluator Dragoş Mihai Ipate, posesor al legitimaţiei nr. 13439/2020, sumele aferente despăgubirilor pentru imobilele ce fac parte din coridorul de expropriere sunt de :

1. raport de evaluare nr. 279/20.07.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanţa sub nr.176511/21.07.2026 – 2.169,00 EURO - parcela A 170/1, cu nr. cadastral 264629 (206430 şi 206431), în suprafaţă de 3.615 mp;
2. raport de evaluare nr. 192/20.05.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanţa sub nr.121481/20.05.2026 – 1.190,40 EURO - parcela 170/1/3, cu nr. cadastral 264630 (207407), în suprafaţă de 1.984 mp;
3. raport de evaluare nr. 272/20.07.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanţa sub nr.176531/21.07.2026 – 2.195,40 EURO - parcela 170/2, Titlu de Proprietate nr. 28415/1626/26.08.2002, în suprafaţă de 3.659 mp;
4. raport de evaluare nr. 194/20.05.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanţa sub nr.121485/20.05.2026 – 2.169,00 EURO - parcela A 170/2 lot 1/2, cu nr. cadastral 264632 (205300), în suprafaţă de 3.380 mp;
5. raport de evaluare nr.193/20.05.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanţa sub nr.121483/20.05.2026 – 683,00 EURO - parcela A 170/2 lot 2, cu nr. cadastral 264633 (205336), în suprafaţă de 1.139 mp;
6. raport de evaluare nr. 195/20.05.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanţa sub nr.121487/20.05.2026 – 1.464,00 EURO - parcela A 170/2 lot 3, cu nr. cadastral 264634 (205327), în suprafaţă de 2.440 mp;
7. raport de evaluare nr.196/20.05.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanţa sub nr.121489/20.05.2026 – 1.291,00 EURO - parcela 170/4, cu nr. cadastral 264636 (245022), în suprafaţă de 2.152 mp;
8. raport de evaluare nr. 197/20.05.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanţa sub nr.121491/20.05.2026 – 2.069,00 EURO - parcela A 170/5 lot 1/3, cu nr. cadastral 264637 (206991), în suprafaţă de 3.448 mp;
9. raport de evaluare nr. 198/20.05.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanţa sub nr.121494/20.05.2026 – 1.958,00 EURO - parcela A 170/5 lot 1/2, cu nr. cadastral 264638 (216064), în suprafaţă de 3.264 mp;
10. raport de evaluare nr. 199/20.05.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanţa sub nr.121496/20.05.2026 – 1.938,00 EURO - parcela 170/5 lot 1/1, cu nr. cadastral 264639 (200027), în suprafaţă de 3.230 mp;
11. raport de evaluare nr. 273/20.07.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanţa sub nr.176534/21.07.2026 – 1.919,40 EURO - parcela 170/5, Titlu de Proprietate nr. 28415/1628/16.05.2002 , în suprafaţă de 3.199 mp;
12. raport de evaluare nr. 200/20.05.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanţa sub nr.121497/20.05.2026 – 1.800,00 EURO - parcela 170/5/2, cu nr. cadastral 264641 (219800), în suprafaţă de 3.000 mp;
13. raport de evaluare nr. 201/20.05.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanţa sub nr.121499/20.05.2026 – 25.500,00 EURO - parcela 165/1, cu nr. cadastral 264642 (205415), în suprafaţă de 42.500 mp;
14. raport de evaluare nr. 274/21.07.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanţa sub nr.176535/21.07.2026 – 6.000,00 EURO - parcela A 165/2, Titlu de Proprietate nr. 28415/1621/26.08.2002, în suprafaţă de 10.000 mp;
15. raport de evaluare nr. 263/20.07.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanţa sub nr.176513/21.07.2026 – 2.500,20 EURO - parcela 165/3/1/1, cu nr. cadastral 264644 (216351), în suprafaţă de 4.167 mp;

16. raport de evaluare nr. 264/20.07.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanţa sub nr.176515/21.07.2026 – 2.500,20 EURO - parcela 165/3/1/2, cu nr. cadastral 264645 (216352), în suprafaţă de 4.167 mp;
17. raport de evaluare nr. 265/20.07.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanţa sub nr.176518/21.07.2026 – 2.499,60 EURO - parcela 165/3/1/3, cu nr. cadastral 264646 (216353), în suprafaţă de 4.166 mp;
18. raport de evaluare nr. 275/20.07.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanţa sub nr.176537/21.07.2026 – 7.500 EURO - parcela A 165/3, Titlu de Proprietate nr. 28415/1648/05.11.2002 , în suprafaţă de 12.500 mp;
19. raport de evaluare nr. 266/21.07.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanţa sub nr.176520/21.07.2026 – 12.900,00 EURO - parcela 165/4, cu nr. cadastral 264648 (226250), în suprafaţă de 21.500 mp;
20. raport de evaluare nr. 267/20.07.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanţa sub nr.176522/21.07.2026 – 5000,40 EURO - parcela A 165/5 lot 1, cu nr. cadastral 264649 (232582), în suprafaţă de 8.334 mp;
21. raport de evaluare nr. 268/20.07.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanţa sub nr.176524/21.07.2026 – 4.999,80 EURO - parcela A 165/5 lot 2, cu nr. cadastral 264650 (232583), în suprafaţă de 8.333 mp;
22. raport de evaluare nr. 269/20.07.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanţa sub nr.176526/21.07.2026 – 4.999,80 EURO - parcela A 165/5 lot 3, cu nr. cadastral 264651 (232584), în suprafaţă de 8.333 mp;
23.raport de evaluare nr. 270/20.07.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanţa sub nr.176528/21.07.2026 – 5.520 EURO - parcela 165/6 lot 1, cu nr. cadastral 264652 (209253), în suprafaţă de 9.200 mp;
24.raport de evaluare nr. 271/20.07.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanţa sub nr.176530/21.07.2026 – 20.861,40 EURO - parcela A 165/6 lot 2, A 165/6/3/1 şi A 165/6/4/4, cu nr. cadastral 264653 (252757), în suprafaţă de 34.769 mp;
25.raport de evaluare nr. 303/10.08.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanţa sub nr.196042/11.08.2026 – 2640,00 EURO - parcela A 165/6/3/2/1, cu nr. cadastral 264654 (222601), în suprafaţă de 4.400 mp;
26. raport de evaluare nr. 304/10.08.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanţa sub nr.196044/11.08.2026 – 300,00 EURO - parcela A 165/6/3/2/2 lot 2, cu nr. cadastral 264655 (215046), în suprafaţă de 500 mp;
27. raport de evaluare nr. 315/10.08.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanţa sub nr.196046/11.08.2026 – 300,00 EURO - parcela A 165/6/3/2/2 lot 1, cu nr. cadastral 264656 (215045), în suprafaţă de 500 mp;
28. raport de evaluare nr. 305/10.08.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanţa sub nr.196049/11.08.2026 – 193,80 EURO - parcela A 165/6/4/2 lot2, cu nr. cadastral 264657 (230462), în suprafaţă de 323 mp;
29. raport de evaluare nr. 306/10.08.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanţa sub nr.196050/11.08.2026 – 1.500,00 EURO - parcela A 165/6/4/2 lot 1, cu nr. cadastral 264659 (230461), în suprafaţă de 2.500 mp;
30. raport de evaluare nr. 276/20.07.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanţa sub nr.176538/21.07.2026 – 240,00 EURO - parcela A 165/6, Titlu de Proprietate nr. 28415/1628/16.05.2002, în suprafaţă de 400 mp;
31. raport de evaluare nr. 277/20.07.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanţa sub nr.176542/21.07.2026 – 484,20 EURO - parcela A 165/6, Titlu de Proprietate nr. 28415/1628/16.05.2002, în suprafaţă de 807 mp;
32. raport de evaluare nr. 307/10.08.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanţa sub nr.196052/11.08.2026 – 1.200,00 EURO - parcela A 165/6/4/3, cu nr. cadastral 264661 (235638), în suprafaţă de 2.000 mp;
33. raport de evaluare nr. 308/10.08.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanţa sub nr.196057/11.08.2026 – 7.500,00 EURO - parcela V 162/7/1, cu nr. cadastral 264783 (219594), în suprafaţă de 12.500 mp;
34. raport de evaluare nr. 309/10.08.2026 înregistrat la Primăria municipiului

Constanţa sub nr.196058/11.08.2026 – 6.066 EURO - parcela A 162/7/2, cu nr. cadastral 264782 (232620), în suprafaţă de 10.110 mp;
35. raport de evaluare nr. 310/10.08.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanţa sub nr.196060/11.08.2026 – 4.434,60 EURO - parcela A 165/7/3, cu nr. cadastral 264781 (250925), în suprafaţă de 7.391 mp;
36. raport de evaluare nr. 311/10.08.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanţa sub nr.196064/11.08.2026 – 30.000 EURO - parcela A 162/2/1, cu nr. cadastral 264779 (213808), în suprafaţă de 50.000 mp;
37. raport de evaluare nr. 278/20.07.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanţa sub nr.176545/21.07.2026 – 6.016,80 EURO - parcela 162/2/2, Titlu de Proprietate nr. 28415/1637/26.08.2002, în suprafaţă de 10.028 mp;
38. raport de evaluare nr. 312/10.08.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanţa sub nr.196065/11.08.2026 – 24.000,00 EURO – parcela A 162/2/2/2, cu nr. cadastral 264777 (221362), în suprafaţă de 40.000 mp;
39. raport de evaluare nr. 313/10.08.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanţa sub nr.196068/11.08.2026 – 6.540 EURO – parcela A 162/2/3, cu nr. cadastral 264776 (254958), în suprafaţă de 10.900 mp;
40. raport de evaluare nr. 314/10.08.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanţa sub nr.196069/11.08.2026 – 5.520 EURO – parcela A 170/3, cu nr. cadastral 264635, în suprafaţă de 1.863 mp;

Aceste sume vor fi alocate de la bugetul local al municipiului Constanţa cu această destinaţie.

Faţă de cele mai sus prezentate,în temeiul prevederilor art.136 alin.(8), lit.b) din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare s-a întocmit prezentul raport de specialitate care însoţeşte proiectul de hotărâre privind aprobarea declanşării procedurii de expropriere a imobilelor-terenuri, proprietate privată, situate pe amplasamentul obiectivului de investiţii de utilitate publică şi de interes local „Construire parc DN 3C din municipiul Constanţa" , ce va fi supus spre analiză, dezbatere şi aprobare plenului Consiliului local al municipiului Constanţa.

Director executiv adj.,
Carmen Mihaela ISPAS

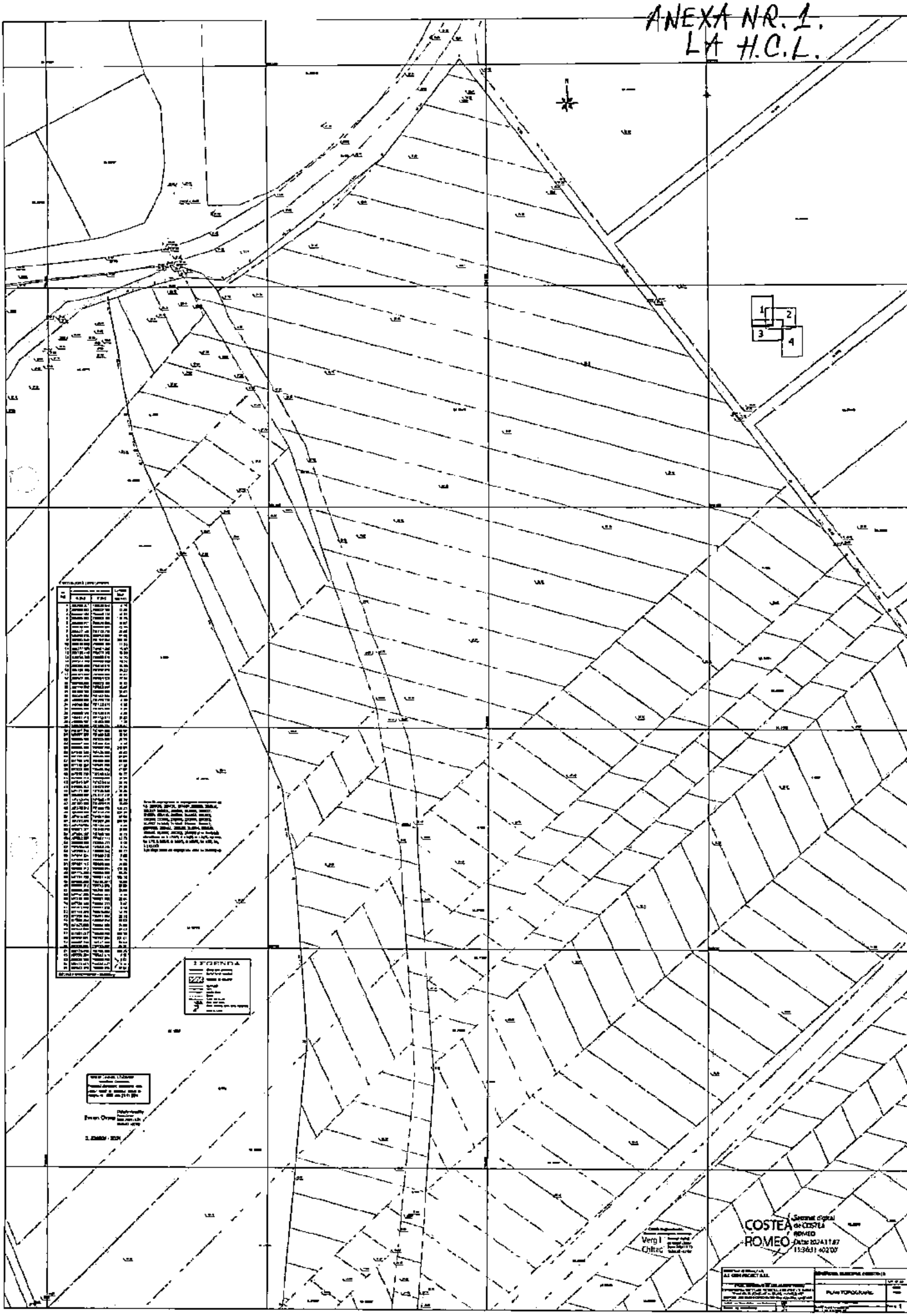
Şef serviciu patrimoniu,
Irina Roxana PÎNZARIU

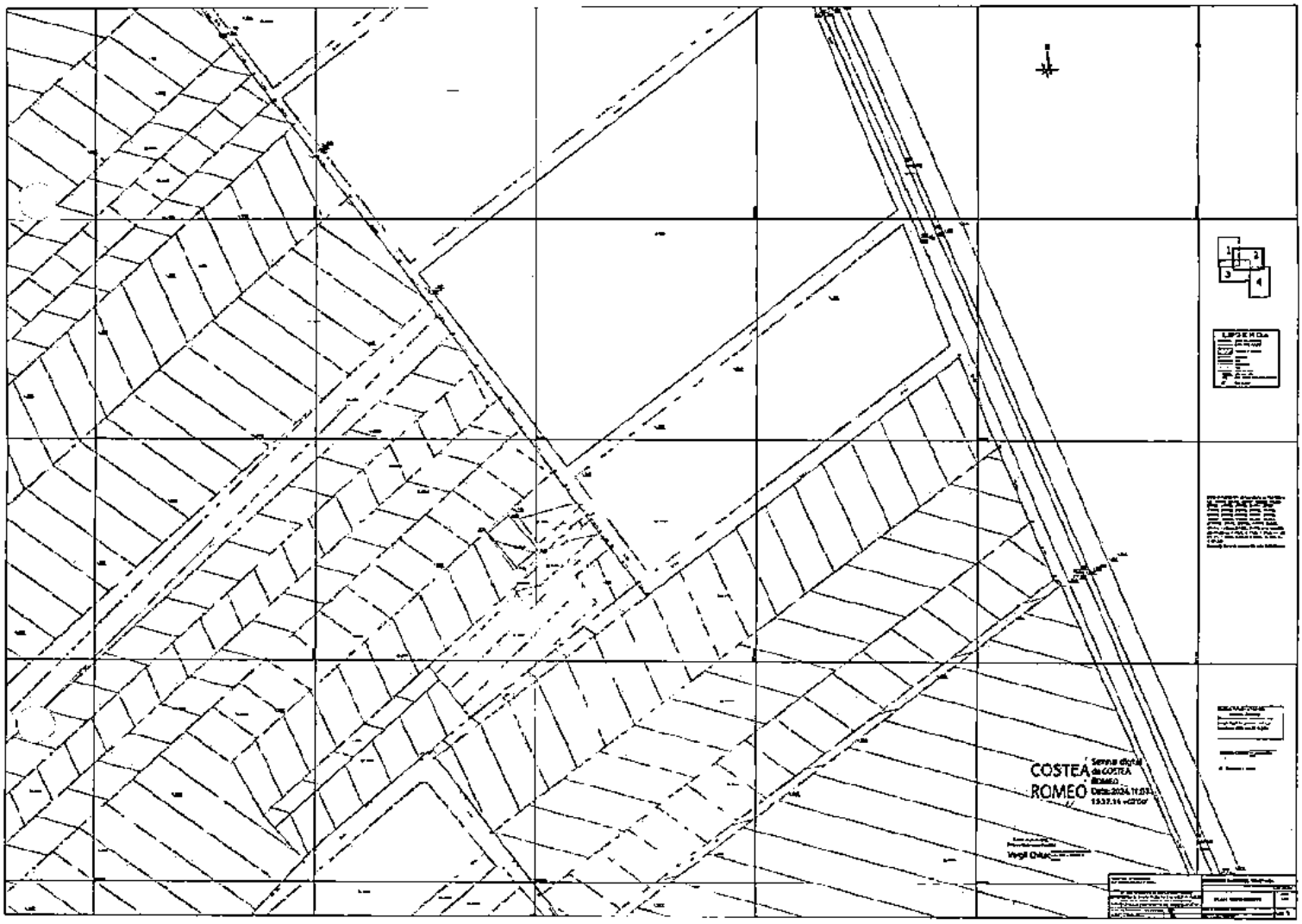
Întocmit,
Cătălina PANTELIMON

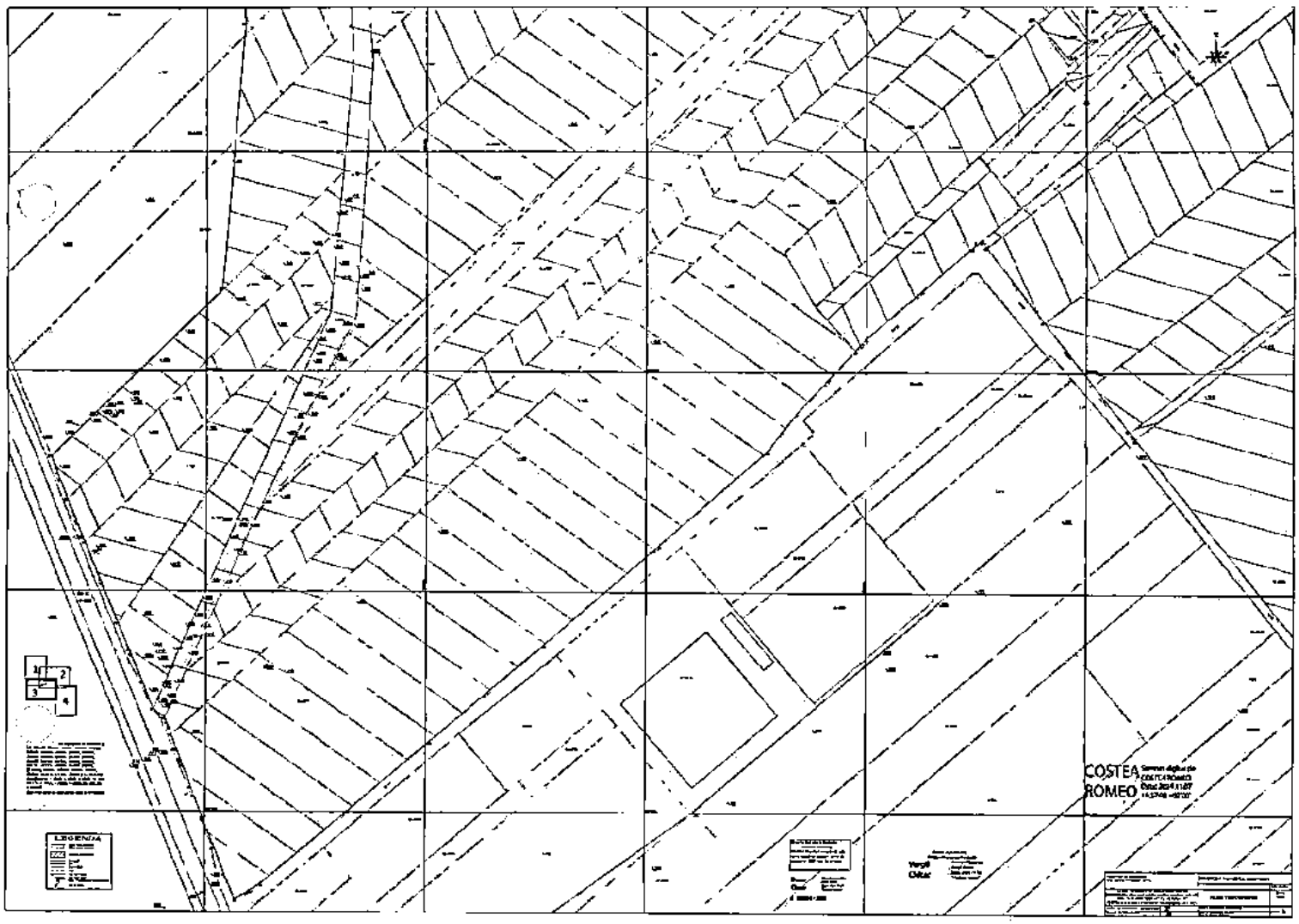
Serviciul juridic şi Guvernanţă Corporativă,
Cj.

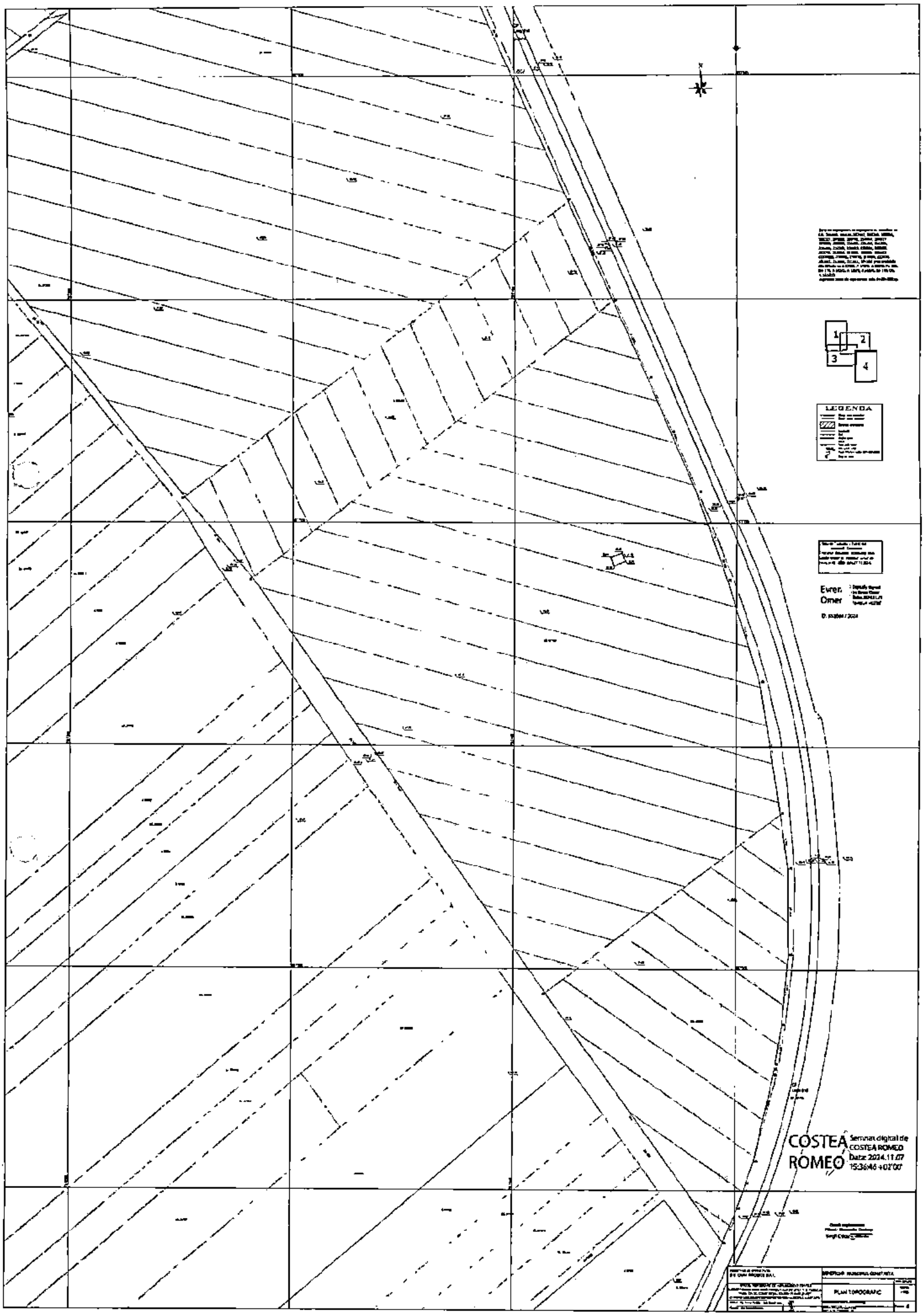
Ed.I, rev.02

ANEXA NR. 1.
LA H.C.L.




COSTEA
ROMEO


LEGENDA
COSTEA
ROMEO


1
2
3
4
LEGENDA
Evrer.
Omer
COSTEA
ROMEO
Semnat digital de
COSTEA ROMEO
Data: 2024.11.07
15:36:46 +02'00'
PLAN TOPOGRAFIC

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
MUNICIPIUL CONSTANŢA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 2

la HCL nr. _____/_____

LISTA
cuprinzând imobilele situate pe amplasamentul obiectivului de investiții de utilitate publică și de interes local –"Construire parc DN 3C din municipiul Constanţa", proprietarii/deținătorii și suma aferentă despăgubirilor

Nr. crt.	Nr. Cadastral/Nr.top	CF (Vechile cărţi funciare)	IE Sistematic (Noile cărţi funciare) -conform adresă nr. 3751/22.04.2026	Proprietar - conform extrase carte funciară	Suprafață totală (mp) conform CF	Suprafață afectată (mp) - conform adresă nr. 215231/12.11.2024	Categoria de folosinţă	Observații Adresă adm.	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026
1.	Nr. Cadastral 264629 - Constanța	CF 206430 şi 206431 Constanța	CF nr.264629 Constanța	Credit Europe Asset Management SA	17.100	3.615	Arabil	Parcela A 170/1, jud. Constanța	11.370,11 lei (2.169 euro)
2.	Nr. Cadastral 264630 - Constanța	CF 207407 – Constanța	CF nr.264630 Constanța	S.C. Casy Prod S.R.L.	8.100	1.984	Arabil	Parcela 170/1/3, jud. Constanța	6.232,70 lei (1.190,40 euro)
3.	Titlu de Proprietate nr. 28415/1626/26.08.2002	Constanța		Nicu M. Vasile	45.000 mp	3.659	Arabil	Parcela 170/2, jud. Constanța	11.508,51 lei (2.195,40 euro)
4.	Nr. Cadastral 264632 - Constanța	CF 205300 – Constanța	CF nr.264632 Constanţa	Paizs Emilia	10.000	3.380	Arabil	Parcela A170/2 lot	10.618 lei (2.028 euro)

								1/2, jud. Constanța	
5.	Nr. Cadastral 264633 - Constanța	CF 205336 – Constanța	CF nr.264633 Constanţa	Paizs Emilia	5.000	1.139	Arabil	Parcela A 170/2 lot 2, jud. Constanța	3.578 lei (683 euro)
6.	Nr. Cadastral 264634 - Constanța	CF 205327 – Constanța	CF nr.264634 Constanţa	Paizs Emilia	10.000	2.440	Arabil	Parcela A 170/2 lot 3, jud. Constanța	7.665 lei (1.464 euro)
7.	Nr. Cadastral 264636 - Constanța	CF 245022 – Constanța	CF nr.264636 Constanţa	1.Fetislam Iustun 2.Fetislam Olgun 3.Fetislam Aidan 4.Ali Neilah 5.Mutalip Sevinici 6.Velula Ainur	6.950	2.152	Arabil	Parcela 170/4, jud. Constanța	6.760 lei (1.291 euro)
8.	Nr. Cadastral 264637 - Constanța	CF 206991 – Constanța	CF nr.264637 Constanţa	Belcea Corneliu Mihai	8.906	3.448	Arabil	Parcela A 170/5 lot 1/3, jud. Constanta	10.832 lei (2.069 euro)
9.	Nr. Cadastral 264638 - Constanța	CF 216064 – Constanța	CF nr.264638 Constanţa	1.Gacea Dumitru-George 2.Gacea Alexandra	3.264	3.264	Arabil	Parcela A 170/5 lot 1/2, jud. Constanta	10.254 lei (1.958 euro)
10.	Nr. Cadastral 264639 - Constanța	CF 200027 – Constanța	CF nr.264639 Constanţa	1.Gacea Dumitru-George 2.Gacea Alexandra	3.230	3.231	Arabil	Parcela 170/5 lot 1/1, jud. Constanta	10.147 lei (1.938 euro)
11.	Titlu de Proprietate nr. 28415/1628/16.05.2002	Constanța		Pascu Mila Moştenitori: 1.Pascu Maria 2.Pascu Laetiţia Stella	21.600	3.199	Arabil	Parcela 170/5, jud. Constanta	10.061,69 lei (1.919,40 euro)

				3.Pascu Dumitru 4.Pascu Ionel 5.Sofonea Elena					
12.	Nr. Cadastral 264641 - Constanţa	CF 219800 – Constanţa	CF nr.264641 Constanţa	1.Băiceanu Vasile 2.Băiceanu Maria	3.000	3.001	Arabil	Parcela 170/5/2, jud. Constanta	9.424 lei (1.800 euro)
13.	Nr. Cadastral 264642 - Constanţa	CF 205415 – Constanţa	CF nr.264642 Constanţa	Liţcanu Irina Eva şi Ionel	42.500	42.500	Arabil	Parcela 165/1	133.513 lei (25.500 euro)
14.	Titlu de Proprietate nr. 28415/1621/26.08.2002	Constanţa		Ştefănescu Stelian Moştenitori: 1.Adam Eufrosina 2.Ştefănescu Marin	10.000	10.001	Arabil	Parcela A 165/2, jud. Constanta	31.452,60 lei (6.000 euro)
15.	Nr. Cadastral 264644 - Constanţa	CF 216351 – Constanţa	CF nr.264644 Constanţa	1.Moisoiu Viorica 2.Moisoiu Mihai	4.167	4.167	Arabil	Parcela 165/3/1/1, jud. Constanta	13.106,30 lei (2.500,20 euro)
16.	Nr. Cadastral 264645 - Constanţa	CF 216352 – Constanţa	CF nr.264645 Constanţa	1.Moişoiu Mihai 2.Moisoiu Mariana	4.167	4.166	Arabil	Parcela 165/3/1/2, jud. Constanta	13.106,30 lei (2.500,20 euro)
17.	Nr. Cadastral 264646 - Constanţa	CF 216353 – Constanţa	CF nr.264646 Constanţa	Moisoiu Mariana	4.166	4.166	Arabil	Parcela 165/3/1/3, jud. Constanta	13.103,15 lei (2.499,60 euro)
18.	Titlu de Proprietate nr. 28415/1648/05.11.2002	Constanţa		Zamfir C. Victor Moştenitori: 1.Moisoiu Elena 2.Zamfir Mircea	25.000	12.500	Arabil	Parcela A165/3	39.315,75 lei (7.500 euro)

19.	Nr. Cadastral 264648 - Constanța	CF 226250 – Constanța	CF nr.264648 Constanţa	1.Danciu Ticu 2.Danciu Niculina-Elena	21.500	21.502	Arabil	Parcela 165/4, jud. Constanta	67.623,09 lei (12.900 euro)
20.	Nr. Cadastral 264649 - Constanța	CF 232582 – Constanța	CF nr.264649 Constanţa	Morărescu Valentin	8.334	8.334	Arabil	Parcela A 165/5 lot 1, jud. Constanta	26.212,60 lei (5000,40 euro)
21.	Nr. Cadastral 264650 - Constanța	CF 232583 – Constanța	CF nr.264650 Constanţa	1.Tones George 2.Tones Mariana	8.333	8.333	Arabil	Parcela A 165/5 lot 2, jud. Constanta	26.209,45 lei (4.999,80 euro)
22.	Nr. Cadastral 264651 - Constanța	CF 232584 – Constanța	CF nr.264651 Constanţa	1.Tones George 2.Tones Mariana	8.333	8.333	Arabil	Parcela A 165/5 lot 3, jud. Constanta	26.209,45 lei (4.999,80 euro)
23.	Nr. Cadastral 264652 - Constanța	CF 209253 – Constanța	CF nr.264652 Constanţa	1.Ursulescu Bogdan 2.Ursulescu Daniel	9.200	9.201	Arabil	Parcela 165/6 lot 1, jud. Constanta	28.936,39 lei (5.520 euro)
24.	Nr. Cadastral 264653 - Constanța	CF 252757 – Constanța	CF nr.264653 Constanţa	Babuş Radu	34.769	34.769	Arabil	Parcela A 165/6 lot 2, A 165/6/3/1 şi A 165/6/4/4, jud. Constanta	109.357,54 lei (20.861,40 euro)
25.	Nr. Cadastral 264654 - Constanța	CF 222601 – Constanța	CF nr.264654 Constanţa	Tasente Anton Tasente Bocea	4.400	4.401	Arabil	Parcela A 165/6/3/2/ 1	13.832,54 lei (2.640 euro)
26.	Nr. Cadastral 264655 - Constanța	CF 215046 – Constanța	CF nr.264655 Constanţa	Roncea Raluca	500	500	Arabil	Parcela A 165/6/3/2/ 2 lot 2	1.571,88 lei (300 euro)
27.	Nr. Cadastral 264656 - Constanța	CF 215045 – Constanța	CF nr.264656 Constanţa	1.Naciu Raul 2.Naciu Stela	500	500	Arabil	Parcela A 165/6/3/2/ 2 lot 1	1.571,88 lei (300 euro)
28.	Nr. Cadastral 264657 - Constanța	CF 230462 – Constanța	CF nr.264657 Constanţa	1.Tasente Anton 2.Tasente Bocea	323	323	Arabil	Parcela A 165/6/4/2 lot 2	1.015,43 lei (193,80 euro)

29.	Nr. Cadastral 264659 - Constanța	CF 230461 – Constanța	CF nr.264659 Constanţa	Pascu Dumitru	2500	2.500	Arabil	Parcela A 165/6/4/2 lot 1	7.859,40 lei (1.500 euro)
30.	Titlu de Proprietate nr. 28415/1628/16.05.2002	Constanța		Pascu Mila Moştenitori: 1.Pascu Maria 2.Pascu Laetiţia Stella 3.Pascu Dumitru 4.Pascu Ionel 5.Sofonea Elena	55.400	400	Arabil	Parcela A 165/6	1.258,10 lei (240 euro)
31.	Titlu de Proprietate nr. 28415/1628/16.05.2002	Constanța		Pascu Mila Moştenitori: 1.Pascu Maria 2.Pascu Laetiţia Stella 3.Pascu Dumitru 4.Pascu Ionel 5.Sofonea Elena	55.400	807	Arabil	Parcela A 165/6	2.538,22 lei (484,20 euro)
32.	Nr. Cadastral 264661 - Constanța	CF 235638 – Constanța	CF nr.264661 Constanţa	Istrate Mioara	2000	2.000	Arabil	Parcela A 165/6/4/3	6.287,52 lei (1.200 euro)
33.	Nr. Cadastral 264783 - Constanța	CF 219594 – Constanța	CF nr.264783 Constanţa	Pase Constantin-Virgil	12.500	12.501	vie	Parcela A 162/7/1	39.297 lei (7.500 euro)
34.	Nr. Cadastral 264782 - Constanța	CF 232620 – Constanța	CF nr.264782 Constanţa	1.Enuc Florin 2.Hodor Tiberius-Emanuel	10.110	10.110	Arabil	Parcela A 162/7/2	31.783,41 lei (6.066 euro)
35.	Nr. Cadastral 264781 - Constanța	CF 250925 – Constanța	CF nr.264781 Constanţa	Amet Gevercan	7.391	7.391	Arabil	Parcela A 162/7/3	23.235,53 lei (4.434,60 euro)
36.	Nr. Cadastral 264779 - Constanța	CF 213808 – Constanța	CF nr.264779 Constanţa	Hagin Faust, Ginghina Octav	50.000	49.999	Arabil	Parcela A 162/2/1	157.188 lei (30.000 euro)

37.	Titlu de Proprietate nr. 28415/1637/26.08.2002	Constanța		Camburu Dumitru Moștenitori: Camburu Stere	50.000	10.028	**VN**	Parcela 162/2/2	31.540,67 lei (6.016,80 euro)
38.	Nr. Cadastral 264777 - Constanța	CF 221362 – Constanța	CF nr.264777 Constanţa	Camburu Teo	40.000	40.000	Arabil	Parcela A 162/2/2/2	125.750,40 lei (24.000 euro)
39.	Nr. Cadastral 264776 - Constanța	CF 254958 – Constanța	CF nr.264776 Constanţa	Băcanu Stelian-Florian	10.900	10.900	Arabil	Parcela 162/2/3	34.266,98 lei (6.540 euro)
40.	Nr. Cadastral 264635 - Constanța		CF nr.264635 Constanţa	Proprietar neidentificat	7.078	1.863	Arabil	Parcela A 170/3	5.856,82 lei (1.117,80 euro)
	TOTAL:					356.707			1.121.450,39 lei (214.019,80 euro)

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA-ANTONELA DINESCU

our map.
PALAZUMARE
BOREAL
TOMIS PLUS
Polygon - No name (364887.74m²)
TOMIS NO
Ovivo constanta

OCPI
OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ CONSTANȚA

OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ CONSTANȚA
INTRARE/IEȘIRE Nr. 3751
Data 22-04-2026

Către : **PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA**
În atenția: **Doamnei Ispas Carmen Mihaela-Director executiv**

Referitor la: Adresa nr. 90909/15.04.2026, înregistrată în evidențele OCPI sub nr. 3751/16.04.2026.

Stimata Domna,

Ca urmare a deschiderii cartilor funciare la nivel de sector cadastral pe UAT Constanta, va atasez in tabel identificatorul electronic pentru imobilele solicitate in adresa nr.90909 din 15.04.2026, pentru care au fost preluate vechile evidente in noile carti funciare .

Nr. crt.	IE SPORADIC	IE SISTEMATIC
1	206430	
2	206431	264629
3	235628	264661
4	205415	264642
5	216351	264644
6	216352	264645
7	261353	264646
8	207407	264630
9	205300	264632
10	221362	264777
11	213808	264779
12	250925	264781
13	232620	264782
14	219594	264783
15	230461	264659
16	230462	264657
17	215046	264655
18	215045	264656
19	209253	264652
20	252757	264653
21	232584	264651
22	232583	264650
23	232582	264649
24	226250	264648
25	222601	264654
26	205336	264633
27	205327	264634
28	245022	264636
29	206991	264637
30	216064	264638
31	200027	264639
32	219800	264641

OCPI
OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ CONSTANȚA

33	254958	264776

Prezentul document conține date cu caracter personal protejate de prevederile Regulamentului UE 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date (GDPR-General Data Protection Regulation).

Cu deosebită considerație,

GRECU DORIN SASU
DIRECTOR

VERONICA MĂNDILĂ
Șef Serviciu Înregistrare Sistematică

PROCES VERBAL DE RECEPŢIE 4706 / 2024

Întocmit astăzi, **21/11/2024**, privind cererea **333504** din **20/11/2024**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr .... din .....

1. Beneficiar: MUNICIPIUL CONSTANŢA
2. Executant: Costea Romeo
3. Denumirea lucrărilor recepţionate: STUDIU TOPOGRAFIC DE AMPLASAMENT PENTRU EXPROPRIEREA NECESARĂ PROIECTULUI DE UTILITATE PUBLICĂ "PARC DN 3C CONSTANŢA - STUDIU FEZABILITATE" CONFORM LEGII 255/2010 EXPROPRIATOR FIIND MUNICIPIUL CONSTANŢA
4. Nominalizarea documentelor şi a documentaţiilor care se predau Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
4	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
1	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
215231	12.11.2024	act administrativ	Primaria Municipiului
8	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
9	15.09.2023	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
2444	07.09.2023	act administrativ	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
2	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
6	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
3	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
7	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
5	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo

Aşa cum sunt ataşate la cerere.

5. Concluzii:
Pentru procesul verbal 4706 au fost recepţionate 1 propuneri:

* Avand ca obiect receptie : plan topografic in vederea realizării studiului de fezabilitate pentru proiectul " STUDIU TOPOGRAFIC DE AMPLASAMENT PENTRU EXPROPRIEREA NECESARĂ PROIECTULUI DE UTILITATE PUBLICĂ "PARC DN 3C CONSTANŢA - STUDIU FEZABILITATE" CONFORM LEGII 255/2010 EXPROPRIATOR FIIND MUNICIPIUL CONSTANŢA" Pentru zona studiata in suprafata S = 364888 mp ce cuprinde IE 206430, 206431, 207407, 205300, 205336, 205327, 245022, 206991, 216064, 200027, 219800, 205415, 216351, 216352, 216353, 226250, 232582, 232583, 232584, 209253, 252757, 215045, 215046, 222601, 230462, (233883), 230461, 235638, 219594, 232620, 250925, 213808, 221362, 254958 , situata in Mun. Constanta, UAT UAT Constanta , jud. Constanta.
Conform Ordinului Nr. 600/2023 al Directorului General al Agentiei Nationale de Cadastru si Publicitate Imobiliara privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciară, cu modificarile si completarile ulterioare , art. 248.

6. Erori topologice faţă de alte entităţi spaţiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
206430	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 206430 din stratul permanent!
206431	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 206431 din stratul permanent!
235638	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 235638 din stratul permanent!
205415	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 205415 din stratul permanent!
216351	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 216351 din stratul permanent!
216352	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 216352 din stratul permanent!
216353	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 216353 din stratul permanent!
207407	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 207407 din stratul permanent!
205300	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 205300 din stratul permanent!

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
221362	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 221362 din stratul permanent!
213808	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 213808 din stratul permanent!
250925	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 250925 din stratul permanent!
232620	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 232620 din stratul permanent!
219594	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 219594 din stratul permanent!
230461	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 230461 din stratul permanent!
230462	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 230462 din stratul permanent!
215046	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 215046 din stratul permanent!
215045	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 215045 din stratul permanent!
209253	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 209253 din stratul permanent!
252757	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 252757 din stratul permanent!
232584	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 232584 din stratul permanent!
232583	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 232583 din stratul permanent!
232582	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 232582 din stratul permanent!
226250	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 226250 din stratul permanent!
222601	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 222601 din stratul permanent!
233883	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 233883 din stratul permanent!
205336	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 205336 din stratul permanent!
205327	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 205327 din stratul permanent!
245022	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 245022 din stratul permanent!
206991	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 206991 din stratul permanent!
216064	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 216064 din stratul permanent!
200027	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 200027 din stratul permanent!
219800	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 219800 din stratul permanent!
254958	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 254958 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!
-	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
Evren Omer

Evren Omer Digitally signed by Evren Omer Date: 2024.11.21 15:40:37 +02'00'

COSTEA ROMEO

Digitally signed by COSTEA ROMEO
Date: 2024.11.15 12:55:41 +02'00'

România
Județul Constanța
Primăria Municipiului Constanța
Direcția Generală Urbanism și Patrimoniu
Direcția Patrimoniu
Serviciul Topografie, Cadastru și Cartografie Digitală
Nr. 215231/12.11.2024

CATRE,

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CONSTANTA

Strada Mihai Viteazul , nr. 2, Constanta

Avand in vedere necesitatea realizarii obiectivului de investitie " Parc DN 3C Constanta", va solicitam prin prezenta avizarea culoarului de expropriere, soluționarea în regim de urgență cu taxa 0 lei, conform conform Ordinul 1445/2020, art. 1, pct.4, litera B, privind modificarea și completarea ORDINULUI nr. 16/2019, conform studiului de fezabilitate in forma finala intocmit pentru **terenul in suprafata totala de 364888mp,** identificat conform planurilor topografice anexate, in conformitate cu prezenta Lege nr.255/2010 si Normele metodologice conform art.1, alin. (6), coroborat cu art.3, privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica.

Suprafata de teren totala de 364888mp afectata de culoarul de expropriere este identificata conform planurilor topografice anexate si este aferenta mai multor imobile.

Subscrisa Primaria Municipiului Constanta, confirm culoarul de expropriere propus prin prezenta documentatie, ce corespunde cu studiul de fezabilitate in forma finala aferent obiectivului de investitie " Parc DN 3C Constanta".

Primar,

VERGIL GHITAC

PRIMAR 2

Anexa in vederea exproprierilor		
Nr. Crt.	IE/Proprietar	Suprafata (mp)
1	De 173	274
2	206430	1369
3	206431	2246
4	207407	1984
5	A 170/2	3659
6	205300	3380
7	205336	1139
8	205327	2440
9	A 170/3	1863
10	245022	2152
11	206991	3448
12	216064	3264
13	200027	3231
14	A 170/5	3199
15	219800	3001
16	Hc 169	6149
17	205415	42500
18	A 165/2	10001
19	216351	4167
20	216352	4166
21	216353	4166
22	A 165/3	12500
23	226250	21502
24	232582	8334
25	232583	8333
26	232584	8333
27	209253	9201
28	252757	34769
29	222601	4401
30	215046	500
31	215045	500
32	230462	323
33	230461	2500
34	A 165/6	400
35	A 165/6	807
36	235638	2000
37	219594	12501
38	232620	10110
39	250925	7391
40	De	1080
41	213808	49999
42	A 162/2/2	10028
43	221362	40000
44	254958	10900
45	De 158	678
Total		364888

Primar,
VERGIL CHIȚAC

Vergil Chitac

Semnat digital de Vergil Chitac
Data: 2024.11.12 12:06:11 +02'00'

COSTEA ROMEO

Digitally signed by COSTEA ROMEO
Date: 2024.11.15 13:20:00 +02'00'

318/2024

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
MUNICIPIUL CONSTANŢA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentaţei tehnice pentru obiectivul de investiţii "Construire parc DN3C din municipiul Constanţa", faza Studiu de fezabilitate

Consiliul local al municipiului Constanţa, întrunit în şedinţa ordinară din data de 31.07.2024

Având în vedere :

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chiţac, înregistrat sub nr. 143928/25.07.2024
- raportul de specialitate al Serviciului programe şi obiective de interes public din Direcţia patrimoniu, din cadrul Direcţiei generale urbanism şi patrimoniu, înregistrat sub nr. 143933/25.07.2024
- avizul Comisiei de specialitate nr. 1 de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanţe şi administrarea domeniului public şi privat al municipiului Constanţa;
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare şi dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecţia mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice şi de arhitectură.
- avizul Comisiei de specialitate nr. 3 pentru servicii publice, comerţ, turism şi agrement;

În conformitate cu prevederile:
- art. 7, lit. e) şi f) din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităţilor, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 273/2006 privind finanţele publice locale, cu modificările şi completările ulterioare;
- art. 5 alin. (1) lit. c) pct. ii), art. 10 din H.G. nr. 907/2016 privind etapele de elaborare şi conţinutul-cadru al documentaţiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiţii finanţate din fonduri publice, cu modificările şi completările ulterioare;

Luând în considerare:
- contractul de achiziţie publică de prestare "Servicii de proiectare pentru obiectivul de investiţie parc DN3C" nr.32616/17.02.2023;
- avizul Comisiei Tehnico - Economice al Primăriei municipiului Constanţa nr. 137224/16.07.2024;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit.b, alin. (4) lit. d) 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 documentația tehnică pentru obiectivul de investiții "Construire parc DN3C din municipiul Constanța", faza Studiu de fezabilitate, conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă devizul general, conform anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre. Valoarea totală estimată a investiției este de 215.195.689,16 lei, fără TVA, respectiv 256.082.870,11 lei cu TVA.

Art. 3 Compartimentul secretariat, relații consiliul local, administrația publică și fond funciar va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu - Direcția Patrimoniu Serviciul programe și proiecte de interes public, Serviciului juridic în vederea ducerii la îndeplinire și Instituției Prefectului - județul Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel: 23 pentru, — împotrivă, — abțineri.
La data adoptării sunt în funcție 27 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
MIHAELA ANDREI

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

Constanța
Nr. 318, 31.07.2024

1

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere	180891
Ziua	13
Luna	07
Anul	2026

Cod verificare
100214300983

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 264629 Constanța

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Constanta, UAT Constanța, UAT Constanța, Parcela A 170/1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	264629	17.100	Teren neimprejmuit; imobil inscris in CF sporadic 263211;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referințe
90359 / 09/04/2026		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Constanța); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 264629 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 290.	A1
Act Notarial nr. 971, din 05/11/2025 emis de Mantu Laura;		
B2	Se infiinteaza cf. 263211 a imobilului cu nr. cad. 263211/Constanța ca urmare a aliprii urmatoarelor 2 imobile: ~- nr.cad.206430\cf.206430; ~- nr.cad.206431\cf.206431;	A1
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B3	Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014 . *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 206430/Constanța, inscrisa prin incheierea nr. 269734 din 30/09/2024;*	A1
Act Administrativ nr. 210980, din 01/11/2024 emis de MUNICIPIUL CONSTANȚA;		
B4	Se noteaza necesitatea obtinerii avizului Ministerului Culturii in cazul instrainarii imobilului, conform art. 3 alin. 4 din Legea nr. 17/2014, *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 206430/Constanța, inscrisa prin incheierea nr. 328864 din 15/11/2024;*	A1
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B5	Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014 *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 206431/Constanța, inscrisa prin incheierea nr. 269753 din 30/09/2024;*	A1
Act Administrativ nr. 211122, din 01/11/2024 emis de MUNICIPIUL CONSTANȚA;		
B6	Se noteaza necesitatea obtinerii avizului Ministerului Culturii in cazul instrainarii imobilului, conform art. 3 alin. 4 din Legea nr. 17/2014 *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 206431/Constanța, inscrisa prin incheierea nr. 328860 din 15/11/2024;*	A1
Act Notarial nr. 971, din 05/11/2025 emis de Mantu Laura;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) **CREDIT EUROPE ASSET MANAGEMENT SA**	A1
Act Normativ nr. Legea 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B8	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1
111902 / 05/05/2026		
Act Administrativ nr. 91835, din 16/04/2026 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA;		
B9	Se noteaza necesitatea obtinerii avizului Ministerului Culturii in cazul	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
B9	instrainarii imobilului, conform art. 3 alin. 4 din Legea nr. 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
90359 / 09/04/2026		
Act Notarial nr. 3414, din 11/11/2024 emis de Apostu Lucian Catalin;		
C1	Se noteaza promisiunea bilaterala de vanzare cumparare autentificata sub nr.3414 din 11.11.2024 NP Apostu Lucian-Catalin, incheiata intre CREDIT EUROPE ASSET MANAGEMENT SA in calitate de promitenta vanzatoare si VISIO CONSTRUCTION WORKS SRL in calitate de promitent cumparator, cu termen de semnare a contractului de vanzare in forma autentica pana la data de 31.03.2025	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 206430/Constanța, inscrisa prin incheierea nr. 326179 din 13/11/2024;	
Act Notarial nr. 781, din 24/03/2025 emis de Apostu Lucian Catalin;		
C2	Se noteaza actul aditional autentificat sub nr. 781 din 24.03.2025 la promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare autentificata sub nr. 3414 din 11.11.2024 , privind prelungirea termenului de perfectare a contractului de vanzare-cumparare pana la data 02.06.2025	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 206430/Constanța, inscrisa prin incheierea nr. 75493 din 28/03/2025;	
Act Notarial nr. 1594, din 17/06/2025 emis de Apostu Lucian Catalin;		
C3	Se noteaza actul aditional autentificat sub nr.1594 din 17.06.2025 la promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare autentificata sub nr. 3414 din 11.11.2024 , privind prelungirea termenului de perfectare a contractului de vanzare-cumparare pana la data 30.01.2026	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 206430/Constanța, inscrisa prin incheierea nr. 203838 din 13/08/2025;	
Act Notarial nr. 3414, din 11/11/2024 emis de Apostu Lucian Catalin;		
C4	Se noteaza promisiunea bilaterala de vanzare cumparare autentificata sub nr.3414 din 11.11.2024 NP Apostu Lucian-Catalin, incheiata intre CREDIT EUROPE ASSET MANAGEMENT SA in calitate de promitenta vanzatoare si VISIO CONSTRUCTION WORKS SRL in calitate de promitent cumparator, cu termen de semnare a contractului de vanzare in forma autentica pana la data de 31.03.2025	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 206431/Constanța, inscrisa prin incheierea nr. 326180 din 13/11/2024;	
Act Notarial nr. 781, din 24/03/2025 emis de Apostu Lucian Catalin;		
C5	Se noteaza actul aditional autentificat sub nr. 781 din 24.03.2025 la promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare autentificata sub nr. 3414 din 11.11.2024 , privind prelungirea termenului de perfectare a contractului de vanzare-cumparare pana la data 02.06.2025	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 206431/Constanța, inscrisa prin incheierea nr. 75494 din 28/03/2025;	
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1594, din 17/06/2025 emis de Apostu Lucian Catalin;		
C6	Se noteaza actul aditional autentificat sub nr.1594 din 17.06.2025 la promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare autentificata sub nr. 3414 din 11.11.2024 , privind prelungirea termenului de perfectare a contractului de vanzare-cumparare pana la data 30.01.2026	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 206431/Constanța, inscrisa prin incheierea nr. 203839 din 13/08/2025;	
Act Notarial nr. 321, din 12/02/2026 emis de Apostu Lucian Catalin;		
C7	Se noteaza actul aditional autentificat sub nr. 321 din 12.02.2026 la promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare autentificata sub nr. 3414 din 11.11.2024 modificata prin actele aditionale autentificate sub nr.1594 din 17.06.2025 si nr. 1594 din 17.06.2025, privind prelungirea termenului de perfectare a contractului de vanzare-cumparare pana la data 30.12.2026	A1

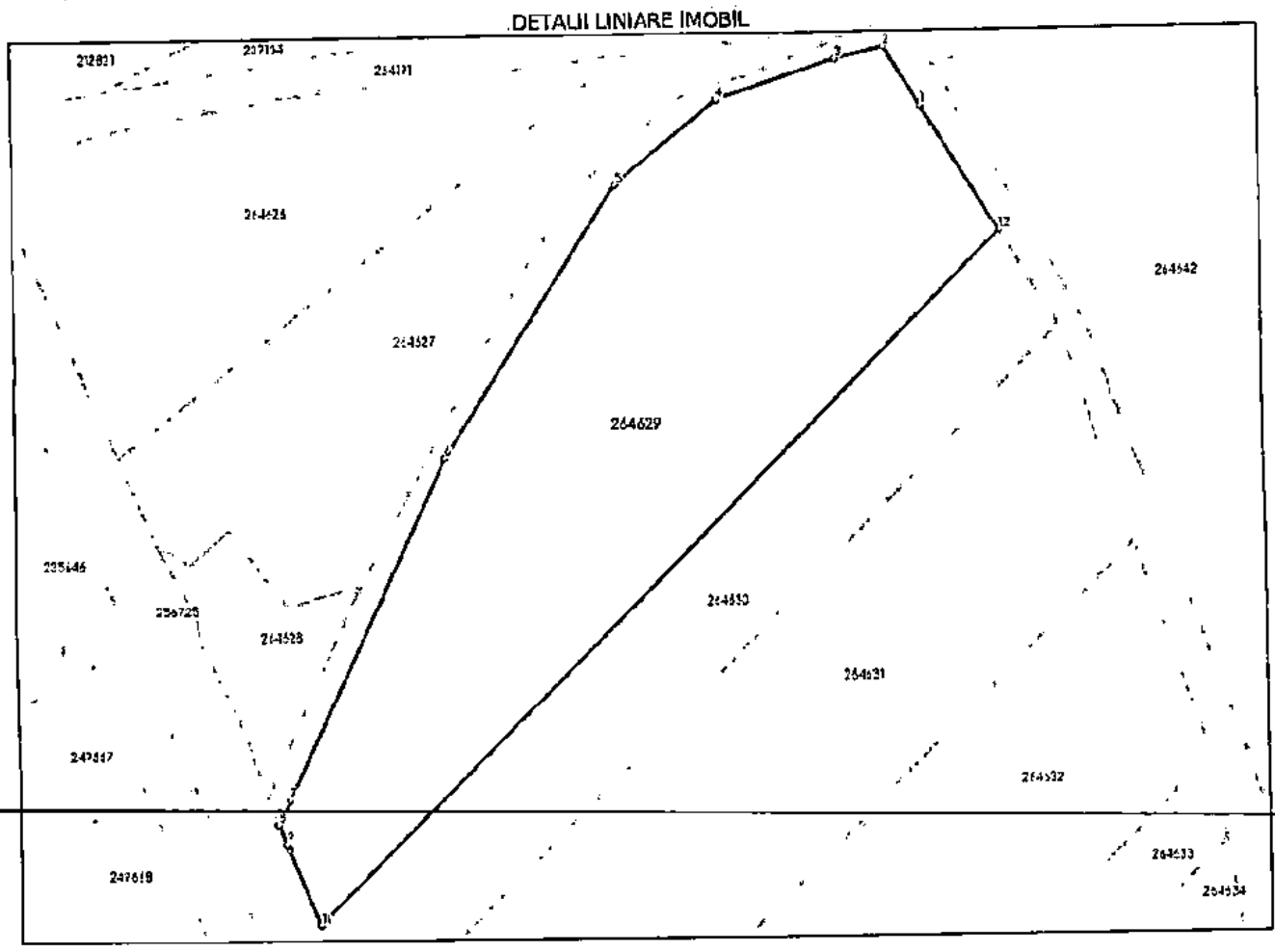
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
264629	17.100	imobil inscris in CF sporadic 263211;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	17.100	-	170/1	-	

Date referitoare la construcții

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	786.671,977 308.388,149	2	786.662,1 308.404,282	18.916
2	786.662,1 308.404,282	3	786.648,738 308.401,12	13.731
3	786.648,738 308.401,12	4	786.615,613 308.390,406	34.815
4	786.615,613 308.390,406	5	786.587,183 308.367,28	36.648

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
5	786.587,183 308.367,28	6	786.539,299 308.292,915	88.448
6	786.539,299 308.292,915	7	786.495,006 308.199,376	103.496
7	786.495,006 308.199,376	8	786.491,728 308.192,454	7.659
8	786.491,728 308.192,454	9	786.493,974 308.187,128	5.78
9	786.493,974 308.187,128	10	786.494,602 308.185,571	1.679
10	786.494,602 308.185,571	11	786.502,99 308.164,76	22.438
11	786.502,99 308.164,76	12	786.693,22 308.353,45	267.939
12	786.693,22 308.353,45	1	786.671,977 308.388,149	40.685

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
13/07/2026, 13:03

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

M8/04.2

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere 109751
Ziua 04
Luna 05
Anul 2026
Cod verificare
100208336234

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 264630 Constanța

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Constanta, UAT Constanța, Parcela 170/1/3

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	264630	8.100	Teren neimprejmuit; imobil inscris in CF sporadic 207407;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90360 / 09/04/2026		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Constanța); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 264630 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 292.	A1
Act Administrativ nr. 1214, din 09/12/2008 emis de BRD. C-TA (: contract vanzare-cumparare nr.672/10. 12.2008 emis de BNP IONITA M.:);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **S.C. CASY PROD S.R.L.**	
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B3	Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014	A1
Act Normativ nr. Legea 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B4	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
90360 / 09/04/2026		
Act Administrativ nr. 271, din 01/10/2009 emis de BRD;		
C1	se radiaza sarcina de sub C.III+1, ipoteca aut.1228/14.06.2007, intabulata in favoarea BRD GROUPE SOCIETE GENERALE SA in baza incheierii 36772/2007 , fiind ramasa fara obiect prin achitarea integrala a creditului.	A1
Act Notarial nr. 807, din 27/02/2020 emis de Tragone George;		
C2	Se radiaza sarcina de sub C2 - ipoteca legala intabulata prin incheierea nr.93314/2008 i favoarea EURO VIAL LIGHTING S.R.L	A1

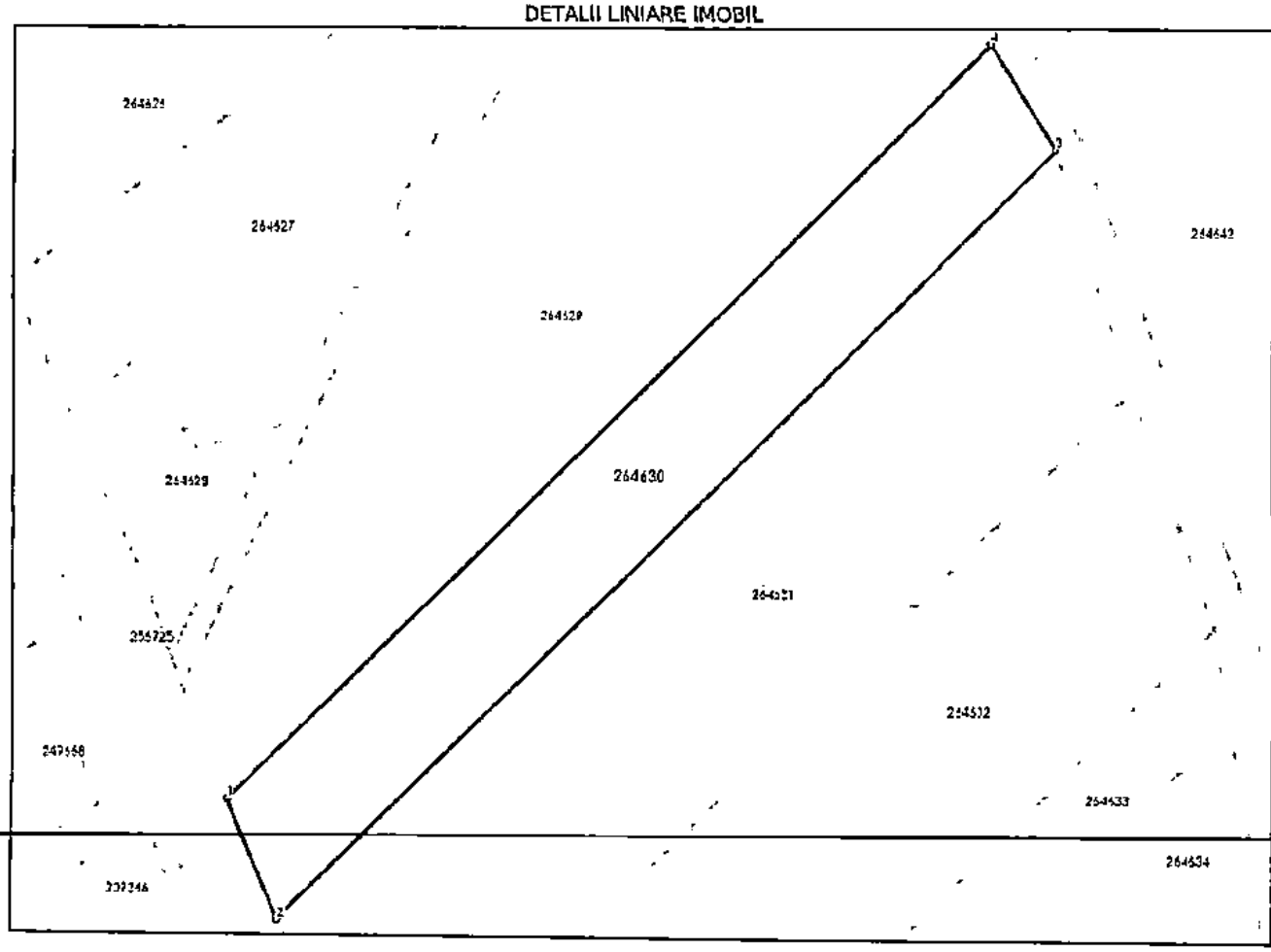
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
264630	8.100	imobil inscris in CF sporadic 207407;

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	8.100	-	170/1/3	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (m)
1	786.502,99 308.164,76	2	786.515,37 308.134,94	32.288
2	786.515,37 308.134,94	3	786.709,45 308.327,33	273.278
3	786.709,45 308.327,33	4	786.693,22 308.353,45	30.752
4	786.693,22 308.353,45	1	786.502,99 308.164,76	267.939

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
04/05/2026, 10:20

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

ROMANIA

1991

COMISIA JUDEȚEANĂ PENTRU STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

JUDEȚUL CONSTANȚA

NR. 28415/1626 CODUL 1 1 60419

Năvodari

TITLU DE PROPRIETATE

Comisia județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra terenurilor, pe baza propunerii Comisiei comunale, orășenești, municipale și a prevederilor Legii nr. 18/1991 a Fondului Funciar,

DECLARĂ

Cetățeanul (a) NICU M. VASILE

(moștenitorii defunctului) (ei) .....

.....

din satul ..... *comuna, orașul, municipiul* .....

județul Constanța *primește în proprietate o suprafață totală de* (patru) ha 5000 mp. *din care:*

— prin reconstituirea dreptului de proprietate 4 ha 5000 mp.

— prin constituirea dreptului de proprietate — ha — mp.

situată pe teritoriul satului ..... *comunei, orașului, municipiului* Constanța *delimitată și amplasată conform celor de pe verso.*

Proprietarul va exercita asupra celor de mai sus, toate drepturile și obligațiile ce decurg din lege.

ROMÂNIA PREFECT SECRETAR

CLAUDIU PALAZ

DIRECȚIA GENERALĂ PENTRU AGRICULTURĂ ȘI ALIMENTAȚIE

DIRECTOR GENERAL

Buzancea Ioan

Județul Constanța 1

OFICIUL DE CADASTRU ȘI ORGANIZAREA TERITORIULUI

DIRECTOR

DIRECTOR GENERAL

DATA 26.08.2002

EDITAT ȘI TIPĂRIT DE INSTITUTUL DE GEODEZIE, FOTOGRAMMETRIE, CARTOGRAFIE ȘI ORGANIZAREA TERITORIULUI

SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN PROPRIETATE

A. SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN EXTRravilan

NR. CRT.	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAȚĂ		VECINĂTĂȚI				OBSERVAȚII
		TARLA (SOLA)	PARCELĂ	Ha	mp	NORD	EST	SUD	VEST	
1	ARABIL		190/2	4	5000	MATEI ION	N/S 166	AMET CHEMAL JEITOEAN	DJ 56	
2	VII									
3	LIVEZI									
4	PĂȘUNI									
5	FÎNEȚE									
6	PĂDURI									
7	ALTE TERENURI NEAGRICOLE									
	TOTAL			4	5000					

TOTAL GENERAL (A+B) 4 Ha 5000 mp

din care:

ARABIL 4 Ha 5000 mp

VII ..... Ha ..... mp

LIVEZI ..... Ha ..... mp

PĂȘUNI ..... Ha ..... mp

FÎNEȚE ..... Ha ..... mp

PĂDURI ..... Ha ..... mp

CURȚI, CONSTRUCȚII ..... Ha ..... mp

ALTE TERENURI ..... Ha ..... mp

B. SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN INTRAVILAN

NR. CRT.	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAȚĂ		VECINĂTĂȚI				OBSERVAȚII
		TARLA (SOLA)	PARCELĂ	Ha	mp	NORD	EST	SUD	VEST	
1	ARABIL									
2	VII									
3	LIVEZI									
4	PĂȘUNI									
5	FÎNEȚE									
6	CURȚI, CONSTRUCȚII									
7	ALTE TERENURI									
	TOTAL									

3380 (mp.) 4

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere	109756
Ziua	04
Luna	05
Anul	2026

Cod verificare
100206336289

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 264632 Constanţa

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Constanta, UAT Constanţa, EXTRAVILAN CONSTANTA, PARCELA A170/2 lot 1/2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	264632	10.000	Teren neimprejmuit; imobil inscris in CF sporadic 205300;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90362 / 09/04/2026		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Constanţa); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 264632 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 294.	A1
Act Administrativ nr. 39802, din 03/08/2009 emis de ocpi constanta;		
B2	se respinge cererea de actualizare in temeiul dispozitiilor art.29 din Legea nr.7/1996 republicata, intrucat documentatia cadastrala nu a fost avizata de serviciul de cadastru	A1
Act Administrativ nr. 35705, din 10/03/2020 emis de OCPI CONSTANTA (; inscris sub semnatura privata nr 51 din 22.05.2020, emis de COCA CRISTINA;act administrativ nr 39802 din 03.08.2009, emis de ocpi constanta);		
B3	Se respinge cererea de actualizare in temeiul dispozitiilor art.29 al.4 din Legea nr.7/1996 republicata	A1
Act Notarial nr. 2159, din 02/07/2020 emis de Maracine Ramona Poliana;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE(donatie) bun propriu, dobandit prin Convenţie, cota actuala 1/1 1) **PAIZS EMILIA**	A1
Act Administrativ nr. 80207, din 03/07/2020 emis de OCPI CONSTANTA;		
B5	Se noteaza actualizarea documentatiei cadastrale si conversia numarului cadastral din 525/1/2 in 205300	A1
B6	Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014	A1
Act Normativ nr. Legea 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B7	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

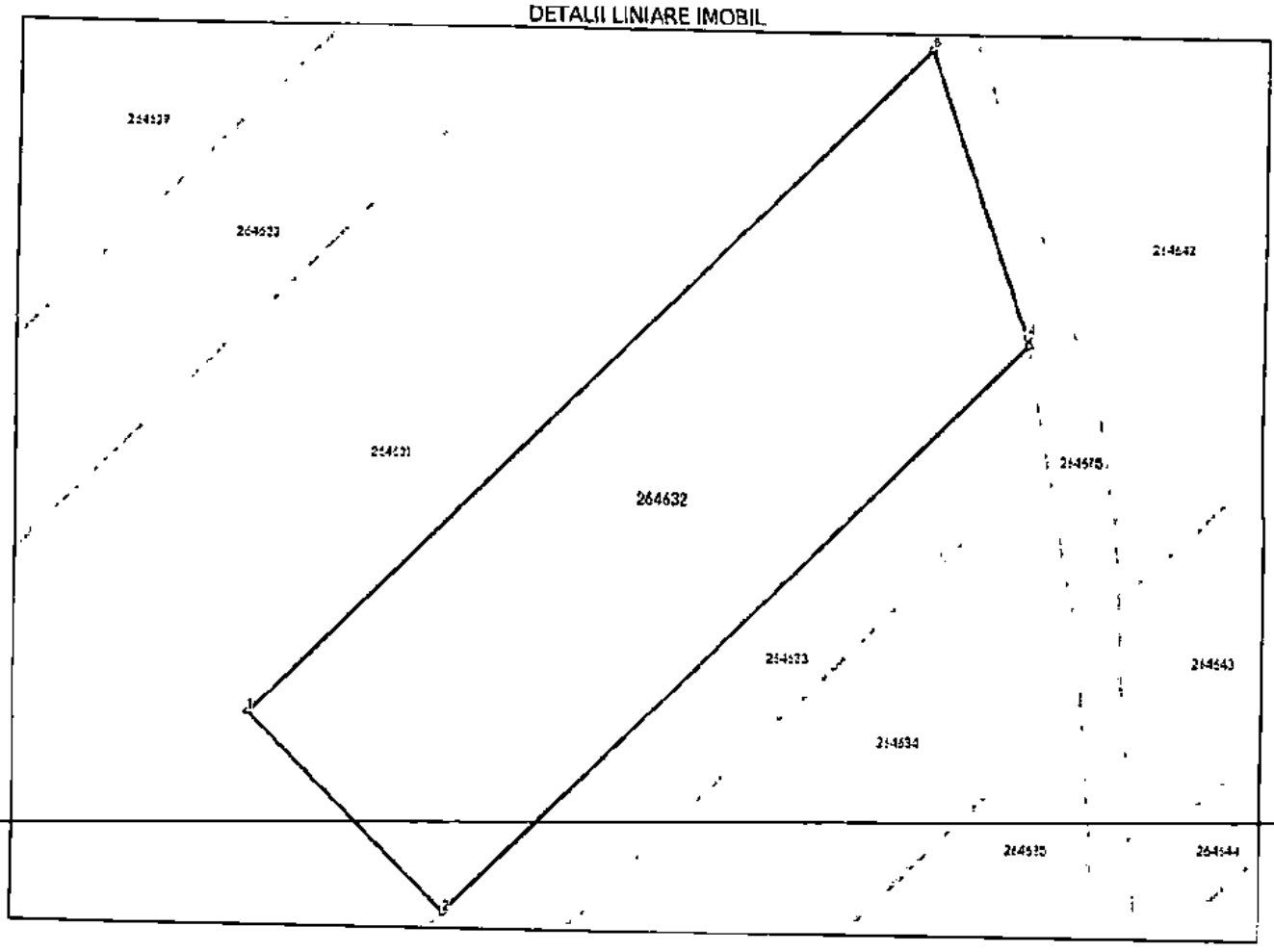
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
264632	10.000	imobil inscris in CF sporadic 205300;

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	10.000	-	170/2/1/2	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (= (m)
1	786.592,557 308.132,598	2	786.632,453 308.093,059	56.17
2	786.632,453 308.093,059	3	786.748,857 308.208,66	164.053
3	786.748,857 308.208,66	4	786.748,568 308.210,31	1.675
4	786.748,568 308.210,31	5	786.728,554 308.267,684	60.765

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (=) (m)
5	786.728,554 308.267,684	1	786.592,557 308.132,598	191.686

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
04/05/2026, 10:21

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

1139 out 5

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere	109752
Ziua	04
Luna	05
Anul	2026

Cod verificare
100208336247

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 264633 Constanţa

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Constanta, UAT Constanţa, EXTRAVILAN CONSTANTA, PARCELA A 170/2 LOT 2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	264633	5,000	Teren neimprejmuit; imobil inscris in CF sporadic 205336;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90363 / 09/04/2026		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Constanţa); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 264633 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 295.	A1
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 376, din 09/03/2007;		
B2	Se respinge cererea de intabulare formulata de SC BORGEMI S.R.L. intrucat nu s-a atasat contractul de vanzare cumparare autentificat sub nr.261/06.03.2007 conform art.20 al.1 din Legea nr.7/1996 republicata	A1
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 14477, din 16/03/2007 emis de OCPI CTA;		
B3	Se respinge cererea pentru intabularea imobilului cu nr.cad.525/2 in favoarea SC BORGEMI SRL, intrucat la dosar nu a fost depus contractul de vanzare cumparare aut. nr.261/06.03.2007 emis de BNP Enise-Bucuresti,conform art.20-(1) din Legea nr.7/1996 republicata.	A1
Act Administrativ nr. 2841, din 13/01/2020 emis de OCPI CONSTANTA;		
B4	Se noteaza actualizarea documentatiei cadastrale si conversia numarului cadastral 525/2 in IE 205336	A1
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B5	Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014	A1
Act Notarial nr. 2159, din 02/07/2020 emis de Maracine Ramona Poliana;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE(donatie) bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) PAIZS EMILIA	A1
Act Normativ nr. Legea 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B7	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

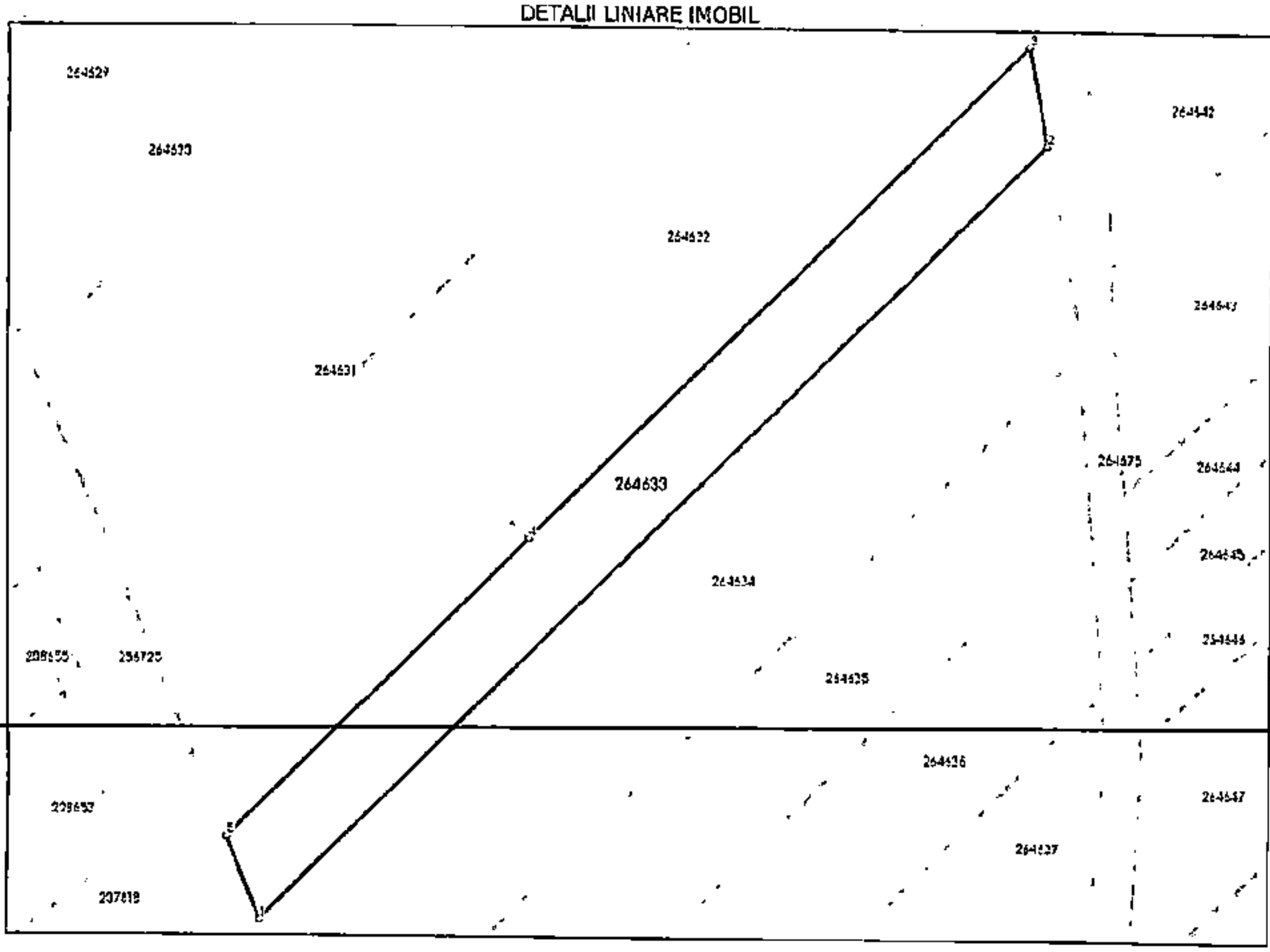
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
264633	5.000	imobil inscris in CF sporadic 205336;

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	5.000	-	170/2/2	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (~ (m))
1	786.570,017 308.004,002	2	786.752,898 308.185,61	257.734
2	786.752,898 308.185,61	3	786.748,857 308.208,66	23.402
3	786.748,857 308.208,66	4	786.632,453 308.093,059	164.053
4	786.632,453 308.093,059	5	786.562,132 308.023,228	99.103

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
5	786.562,132 308.023,228	1	786.570,017 308.004,002	20.78

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
04/05/2026, 10:21

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

2440 nr. 6

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere	109757
Ziua	04
Luna	05
Anul	2026

Cod verificare
100208336311

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 264634 Constanța

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Constanta, UAT Constanța, EXTRAVILAN CONSTANTA, PARCELA A 170/2 lot 3

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	264634	10.000	Teren neimprejmuit; imobil inscris in CF sporadic 205327;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90364 / 09/04/2026		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Constanța); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 264634 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 296.	A1
Act Administrativ nr. 2842, din 13/01/2020 emis de OCPI CONSTANTA;		
B2	Se noteaza actualizarea documentatiei cadastrale si conversia numarului cadastral 525/3 in IE 205327	A1
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B3	Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014	A1
Act Notarial nr. 2159, din 02/07/2020 emis de Maracine Ramona Poliana;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE(donatie) bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) **PAIZS EMILIA**	A1
Act Normativ nr. Legea 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B5	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

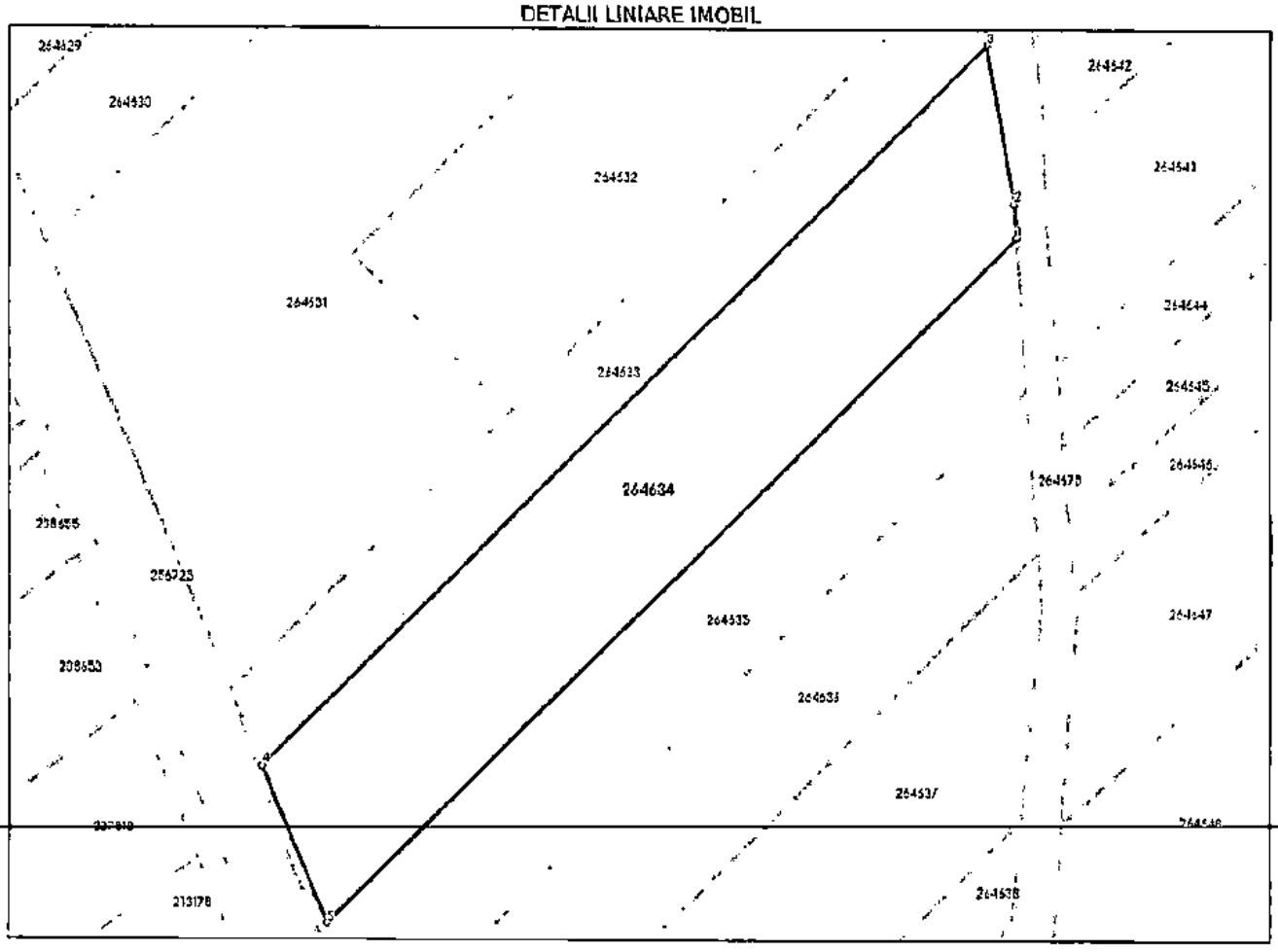
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
264634	10.000	imobil inscris in CF sporadic 205327;

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	10.000	-	170/2/3	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (m)
1	786.760,452 308.137,196	2	786.759,852 308.145,939	8.764
2	786.759,852 308.145,939	3	786.752,898 308.185,61	40.276
3	786.752,898 308.185,61	4	786.570,017 308.004,002	257.734
4	786.570,017 308.004,002	5	786.586,313 307.964,269	42.945

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.oncpi.ro**

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (**) (m)
5	786.586,313 307.964,269	1	786.760,452 308.137,196	245.414

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
04/05/2026, 10:22

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

2152 Anp. 4

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere	109771
Ziua	04
Luna	05
Anul	2026

Cod verificare
100208336561

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 264636 Constanța

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Constanta, UAT Constanța

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	264636	6.950	Teren neimprejmuit; Imobil inscris in CF sporadic 245022;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90366 / 09/04/2026		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Constanța); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 264636 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 298.	A1
Act Administrativ nr. 28415/1588, din 26/08/2002 emis de CJSDPAT Constanta (; act notarial nr. 82/28-11-2012 emis de BNPA Banita Constantin si Banita Luana; act notarial nr. 96/19-06-2013 emis de BNP Andrei Lavinia - Antoaneta; act notarial nr. 111/23-07-2013 emis de BNP Andrei Lavinia - Antoaneta; act notarial nr. 07/18-03-2014 emis de BNP Manolescu Andreea; act notarial nr. 36/07-08-2015 emis de BNP Baniata Luana; act administrativ nr. A31921/11-09-2015 emis de SPIT Constanta;);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Reconstituire, cota actuala 28/48	A1
	1) **FETISLAM IUSTUN** 2) **FETISLAM OLGUN** 3) **FETISLAM AIDAN** 4) **ALI NEILAH** 5) **MUTALIP SEVINICI** 6) **VELULA AINUR**	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 12/48	A1
	1) **LATIF ADRIAN - RICARDO**	
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 4/48	A1
	1) **MUSA FARUC**	
B5	Imobil aflat sub indicenta art.3 alin.1 din Legea nr.17/2014	A1
Act Notarial nr. 164, din 02/09/2024 emis de Andrei Lavinia Antoaneta;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/24	A1
	1) **LEMBRAU TATIANA**	
Act Notarial nr. 199, din 06/08/2025 emis de Andrei Lavinia Antoaneta;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/24	A1
	1) **CREȚEANU RALUCA-ANTONIA**	
Act Normativ nr. Legea 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B8	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

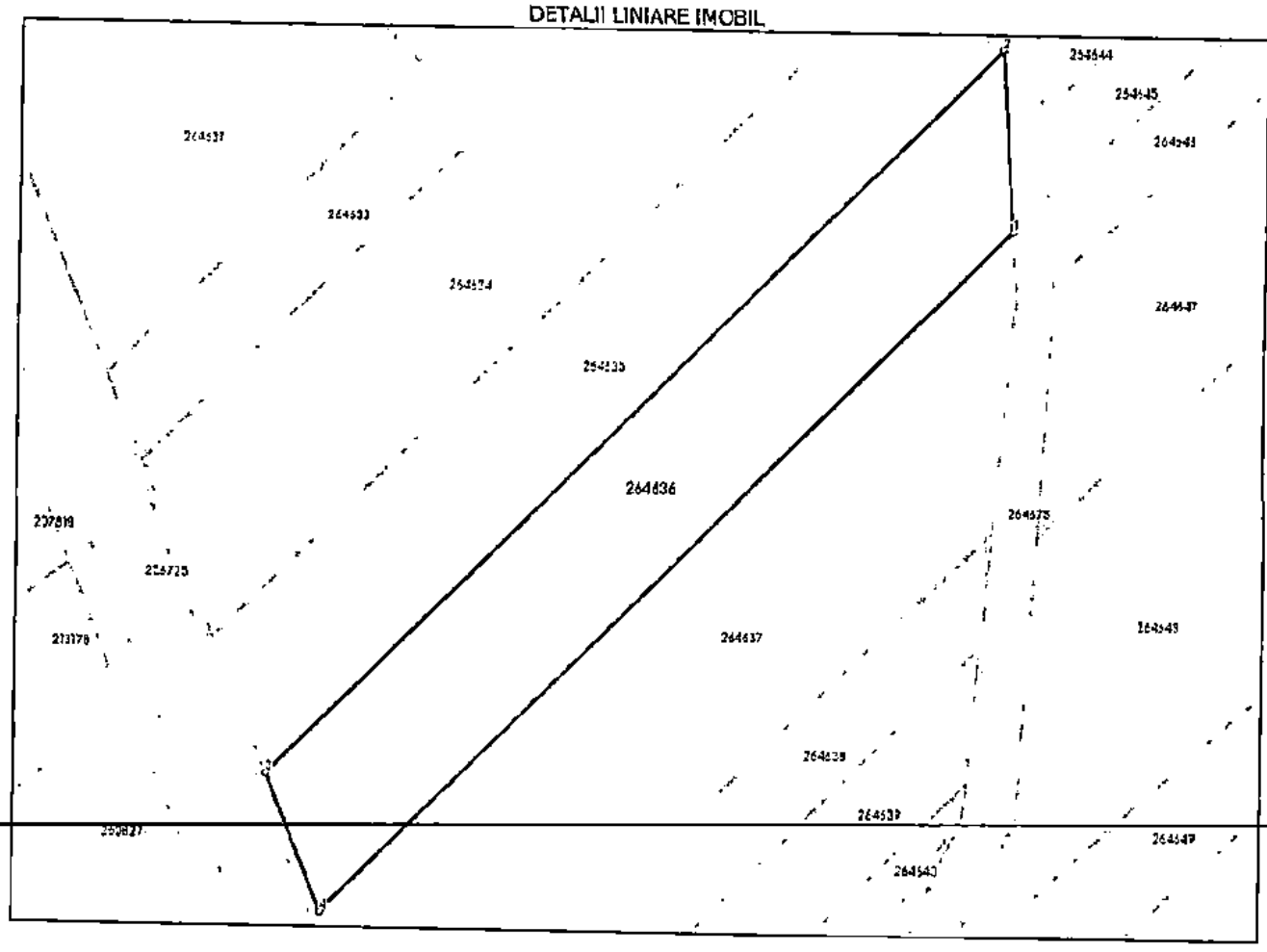
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
264636	6.950	imobil inscris in CF sporadic 245022;

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	6.950	-	170/4	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (= (m)
1	786.765,883 308.058,009	2	786.763,085 308.098,8	40.887
2	786.763,085 308.098,8	3	786.598,724 307.934,036	232.727
3	786.598,724 307.934,036	4	786.611,403 307.903,151	33.386
4	786.611,403 307.903,151	1	786.765,883 308.058,009	218.735

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
04/05/2026, 10:25

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

3448 nr. 8

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere	109774
Ziua	04
Luna	05
Anul	2026

Cod verificare
100208336613

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 264637 Constanţa

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Constanta, UAT Constanţa, Parcela A 170/5, Lot 1/3

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	264637	8.906	Teren neimprejmuit; imobil inscris in CF sporadic 206991;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90367 / 09/04/2026		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Constanţa); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 264637 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 299.	A1
Act Administrativ nr. 249/2015, din 17/09/2020 emis de BEJ SARKIS IONICA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 1/1 1) BELCEA CORNELIU MIHAI	A1
Act Administrativ nr. 607, din 30/03/2021 emis de BIROUL NOATRULUI PUBLIC VIZIREANU RALUCA MELINE;		
B3	se noteaza actualizarea documentatiei cadastrale si conversia nr cad din 453/1/3 in 206991. Se noteaza modificarea suprafetei din masuratori a terenului de la 8916 mp la 8906 mp.	A1
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B4	Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014	A1
Act Normativ nr. Legea 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B5	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
90367 / 09/04/2026		
Declaratie Autentica nr. 2345, din 03/05/2007 emis de BNP BUDEI;		
C1	Se radiaza din partea CIII a CFI ipoteca aut. sub nr.7874/2004 intabulata prin incheierea nr.20482/2004, in favoarea Soare Mihai si Cristina	A1
Act Administrativ nr. 249/2015, din 17/09/2020 emis de BEJ SARKIS IONICA;		
C2	In baza art. 857, alin. 3 Cod de Procedura Civila imobilul se intabuleaza liber de sarcini.	A1

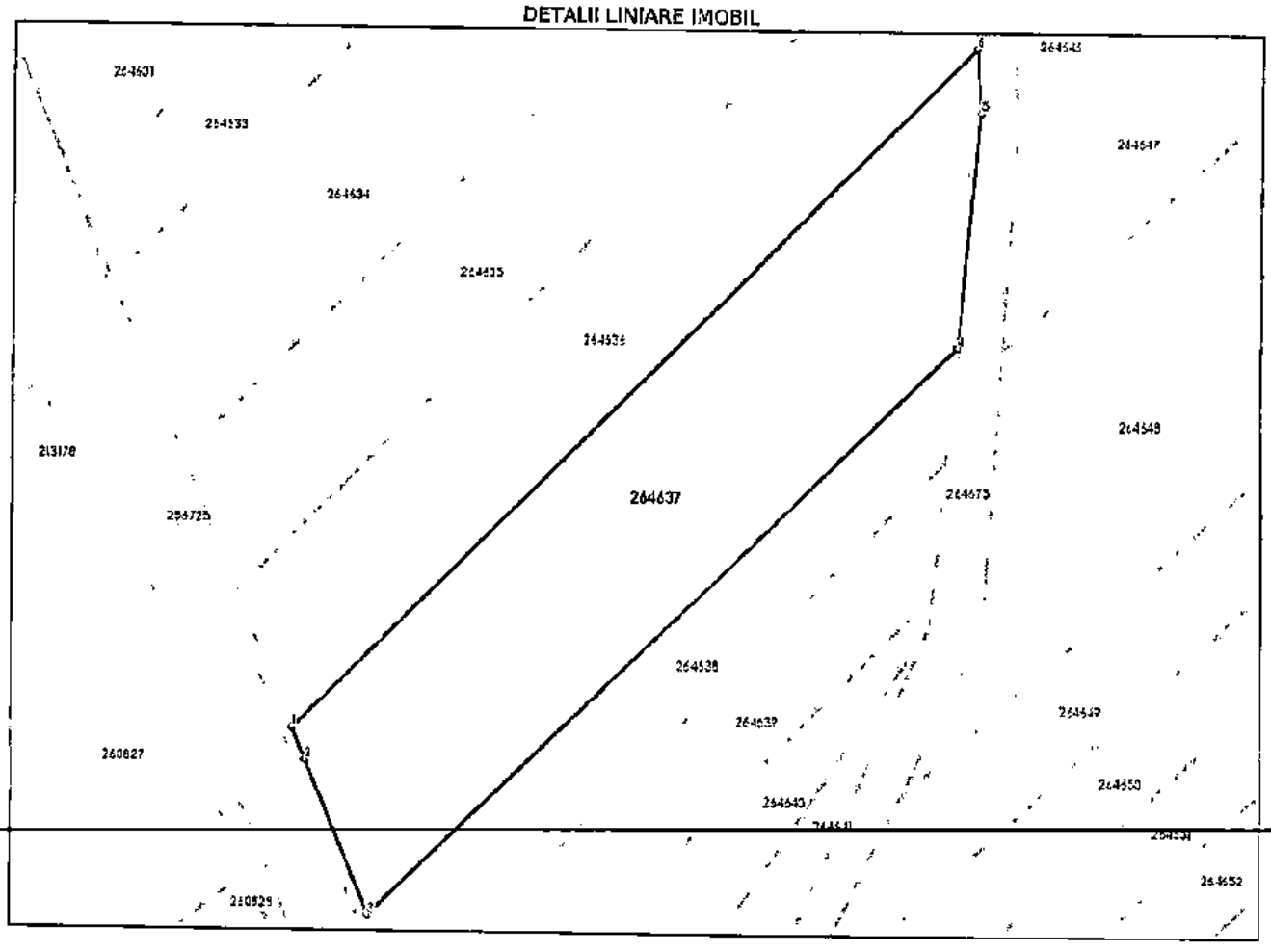
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
264637	8.906	imobil inscris in CF sporadic 206991;

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	8.906	-	170/5/1/3	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (= (m)
1	786.611,403 307.903,151	2	786.614,367 307.895,932	7.804
2	786.614,367 307.895,932	3	786.628,76 307.861,017	37.765
3	786.628,76 307.861,017	4	786.761,932 307.990,418	185.686
4	786.761,932 307.990,418	5	786.766,878 308.043,61	53.421

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
5	786.766,878 308.043,61	6	786.765,883 308.058,009	14.433
6	786.765,883 308.058,009	1	786.611,403 307.903,151	218.735

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
04/05/2026, 10:25

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

9 3264 mp

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere	109775
Ziua	04
Luna	05
Anul	2026

Cod verificare
100208336625

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 264638 Constanţa

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Constanta, UAT Constanţa, A 170/5-LOT1/2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	264638	3.264	Teren neimprejmuit; imobil inscris in CF sporadic 216064;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90368 / 09/04/2026		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Constanţa); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 264638 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 300.	A1
Act Administrativ nr. 8942, din 01/02/2017 emis de OCPI CONSTANTA;		
B2	SE NOTEAZA ACTUALIZAREA DOCUMENTATIEI CADASTRALE	A1
B3	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.1 din Legea nr.17/2014	A1
Act Administrativ nr. 245759, din 21/11/2022 emis de PRIMARIA CONSTANTA;		
B4	Se noteaza necesitatea obtinerii avizului Ministerului Culturii in cazul instrainarii imobilului, conform art. 3 alin. 4 din Legea nr. 17/2014.	A1
Act Notarial nr. 2570, din 06/07/2023 emis de Tragone George (; ACT);		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dare in plata, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) **GACEA DUMITRU-GEORGE** 2) **GACEA ALEXANDRA**	A1
Act Normativ nr. Legea 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B6	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
90368 / 09/04/2026		
Act Administrativ nr. 151/2012, din 04/02/2022 emis de Bogăţie Silvia-Laura (; act administrativ nr 151/2012 din 04.02.2022, emis de Bogăţie Silvia-Laura);		
C1	Se radiaza de sub C.1 inceperea urmaririi silite a imobilului notata in baza dosarului de executare silita nr. 151/2012/26.05.2021 emis de BEJ Bogatie Sivia Laura.	A1

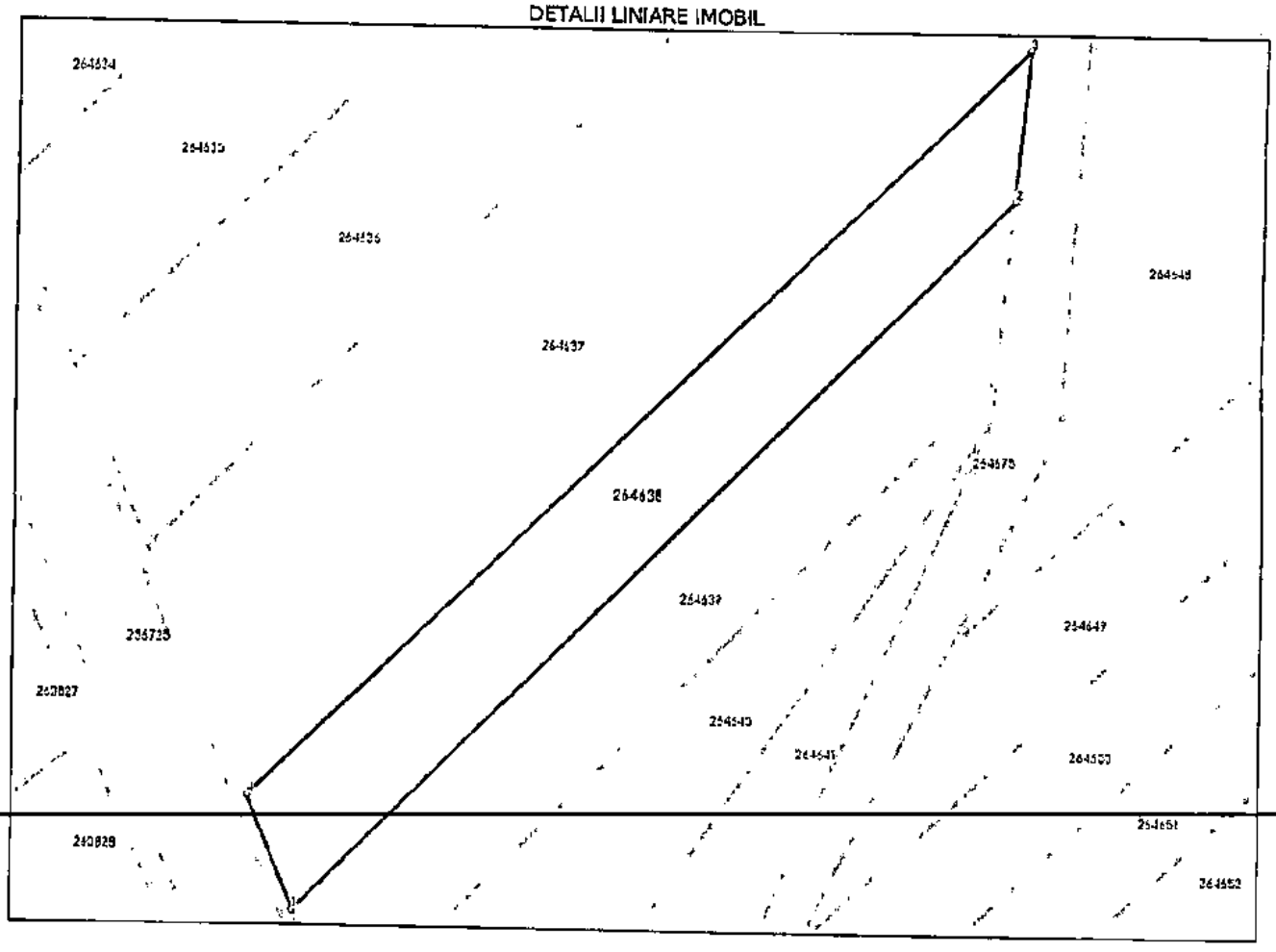
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
264638	3.264	Imobil inscris in CF sporadic 216064;

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	3.264	-	170/5/1/2	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (m)
1	786.636,81 307.841,48	2	786.759,52 307.964,49	173.75
2	786.759,52 307.964,49	3	786.761,932 307.990,418	26.04
3	786.761,932 307.990,418	4	786.628,76 307.861,017	185.686
4	786.628,76 307.861,017	1	786.636,81 307.841,48	21.13

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
04/05/2026, 10:26

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

3230 mp

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere 109776
Ziua 04
Luna 05
Anul 2026
Cod verificare
100208336648

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 264639 Constanţa

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Constanta, UAT Constanţa

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	264639	3.230	Teren neimprejmuit; imobil inscris in CF sporadic 200027;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90369 / 09/04/2026		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Constanţa); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înfiinteaza cartea funciara a imobilului 264639 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 301.	A1
Act Notarial nr. 1055, din 18/03/2008 emis de BNP CALMUSCHI;		
B2	Se noteaza incheierea de rectificare nr. 1055/ 18.03.2008 la contractul de v/c aut. sub nr. 853/2006, in sensul ca se va trece in mod corect lotul 1/1, si NU lotul 1	A1
~~Dosar Cadastru nr. 1551, din 22/10/2008 emis de BLOMINFO;~~		
B3	Se noteaza actualizarea documentatiei cadastrale.	A1
B4	Se noteaza noul nr.cad.108766 provenit din conversia nr.cad.453/1/1 de pe hartie.	A1
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B5	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1
Act Administrativ nr. 239080, din 02/12/2021 emis de MUNICIPIUL CONSTANTA;		
B6	Se noteaza necesitatea obtinerii avizului Ministerului Culturii, in cazul instrainarii imobilului, conform dispozitiilor art. 3, alin. 4 din Legea 17/2014.	A1
Act Notarial nr. 908, din 01/04/2022 emis de Pitu Dan;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEbun comun, dobandit prin Convenţie, cota actuala 1/1 1) GACEA DUMITRU-GEORGE 2) GACEA ALEXANDRA	A1
Act Normativ nr. Legea 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B8	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
90369 / 09/04/2026		
Act Notarial nr. 908, din 01/04/2022 emis de Pitu Dan;		
C1	Se radiaza promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare autentificata sub nr.3023 din 23.11.2021 emisa de BIN Pitu Dan incheiata intre VIRVOREA GEORGE si VIRVOREA NICOLETA-LUIZA in calitate de promitenti vanzatori si GACEA DUMITRU casatorit cu GACEA	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C1	ALEXANDRA în calitate de promitenti cumparatori	A1

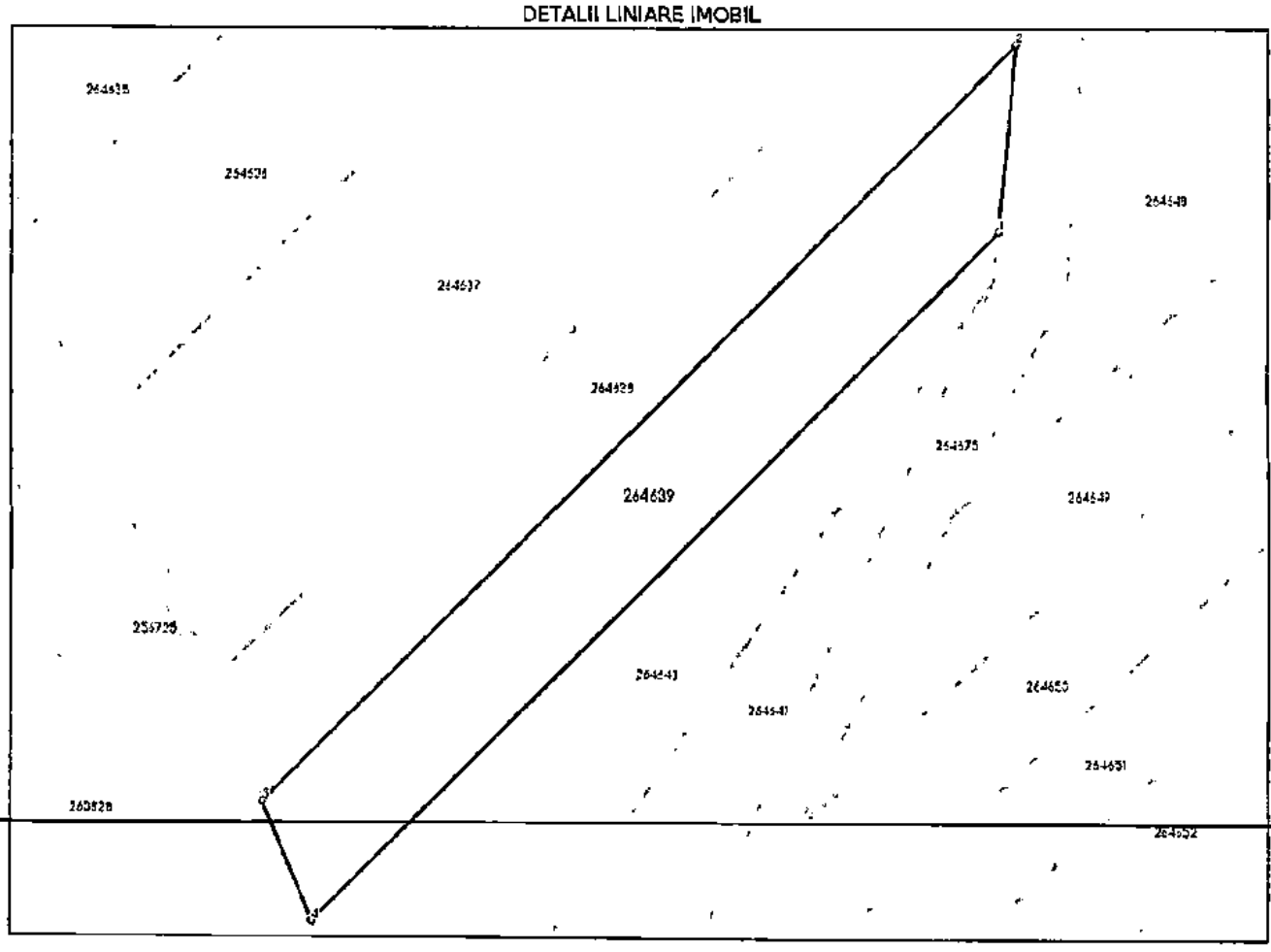
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
264639	3.230	imobil inscris in CF sporadic 200027;

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	3.230	-	170/5/1/1	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (= (m)
1	786.756,7 307.934,12	2	786.759,52 307.964,49	30.501
2	786.759,52 307.964,49	3	786.636,81 307.841,48	173.75
3	786.636,81 307.841,48	4	786.644,848 307.821,995	21.078
4	786.644,848 307.821,995	1	786.756,7 307.934,12	158.376

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
04/05/2026, 10:26

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN PROPRIETATE

A. SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN EXTRravilan

NR. CRT.	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAȚĂ		VECINĂTĂȚI				OBSERVAȚII
		TARLA (SOLA)	PARCELĂ	Ha	mp	NORD	EST	SUD	VEST	
1	ARABIL		165/6	5	5400	MORĂRESCU ION	DE 163	DE 158	DJ 156	
			170/5	2	1600	MOȘT. VELICA HAEU2 MUTA	HCN 169	HCN 169	DJ 156	
2	VII									
3	LIVEZI									
4	PĂȘUNI									
5	FÎNEȚE									
6	PĂDURI									
7	ALTE TERENURI NEAGRICOLE									
	TOTAL			7	7000					

TOTAL GENERAL (A+B) 7 Ha 7000 mp

din care:

ARABIL 7 Ha 7000 mp

VII ..... Ha ..... mp

LIVEZI ..... Ha ..... mp

PĂȘUNI ..... Ha ..... mp

FÎNEȚE ..... Ha ..... mp

PĂDURI ..... Ha ..... mp

CURȚI. CONSTRUCȚII ..... Ha ..... mp

ALTE TERENURI ..... Ha ..... mp

B. SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN INTRAVILAN

NR. CRT.	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAȚĂ		VECINĂTĂȚI				OBSERVAȚII
		TARLA (SOLA)	PARCELĂ	Ha	mp	NORD	EST	SUD	VEST	
1	ARABIL									
2	VII									
3	LIVEZI									
4	PĂȘUNI									
5	FÎNEȚE									
6	CURȚI, CONSTRUCȚII									
7	ALTE TERENURI									
	TOTAL									

3000 mp

12

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere	109778
Ziua	04
Luna	05
Anul	2026

Cod verificare
100208337088

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 264641 Constanța

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Constanta, UAT Constanța, Parcela 170/5/2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	264641	3.000	Teren neimprejmuit; Imobil inscris in CF sporadic 219800;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90371 / 09/04/2026		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Constanța); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 264641 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 303.	A1
Act Notarial nr. 2721, din 18/12/2002 emis de BNP BOTEZATU;		
B2	Se desprinde parcela cu nr cad 108173 (teren in suprafata de 3000 mp) din A+1 a CF 29793 si se transcrie la A+1 a CF 129991 in fav Paris Sterica si Maronca	A1
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B3	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1
Act Notarial nr. 4733, din 16/12/2024 emis de Tragone George (; act notarial nr 2 din 09.01.2025, emis de Tragone George);		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEdare in plata, bun comun, dobandit prin Convenţie, cota actuala 1/1 1) BĂICEANU VASILE 2) BĂICEANU MARIA	A1
Act Normativ nr. Legea 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B5	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
90371 / 09/04/2026		
Act Notarial nr. 973, din 10/04/2024 emis de Visan Florin;		
C1	Se indreapta eroarea strecurata in incheierea 91738 din 15.04.2024 in sensul ca se va mentiona in mod corect suma de 10.000 lei.	A1
Act Notarial nr. 1590, din 26/06/2024 emis de Visan Florin;		
C2	Se radiaza sarcina de sub C.1 respectiv dreptul de ipoteca si interdictiile aferente intabulate in favoarea TOMA NICUSOR in baza contractului de ipoteca autentificat sub nr.973/2024	A1

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

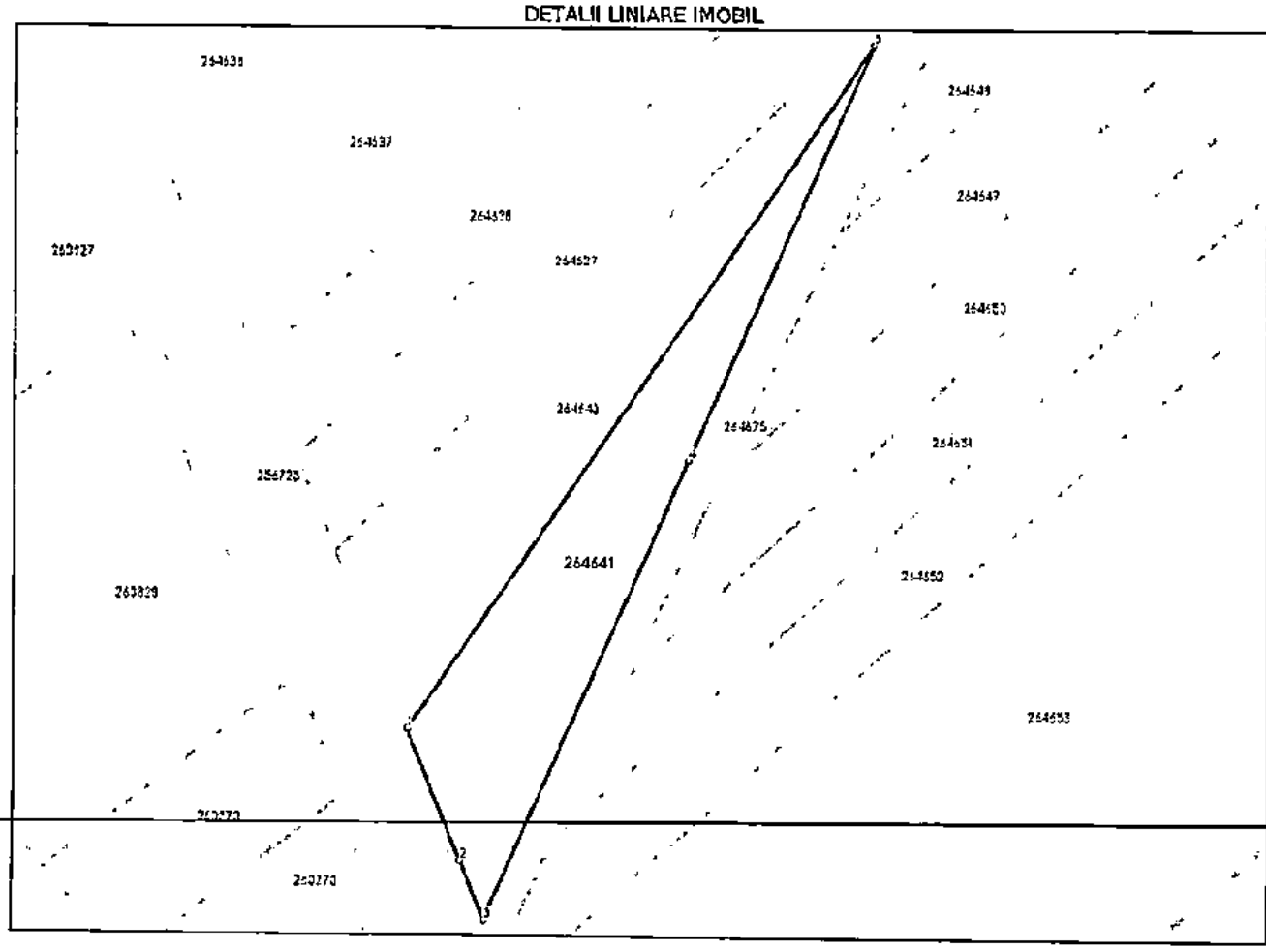
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
264641	3.000	imobil inscris in CF sporadic 219800;

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	3.000	-	170/5/2	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (m)
1	786.659,954 307.785,34	2	786.671,08 307.758,36	29.184
2	786.671,08 307.758,36	3	786.676,04 307.746,24	13.096
3	786.676,04 307.746,24	4	786.717,96 307.841,26	103.856
4	786.717,96 307.841,26	5	786.756,02 307.926,8	93.625

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (m)
5	786.756,02 307.926,8	1	786.659,954 307.785,34	170.996

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
04/05/2026, 10:26

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

42.500 mp 13

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere	109779
Ziua	04
Luna	05
Anul	2026

Cod verificare
100208336679

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 264642 Constanţa

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Constanta, UAT Constanţa

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	264642	42.500	Teren neimprejmuit; imobil inscris in CF sporadic 205415;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90372 / 09/04/2026		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Constanţa); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 264642 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 304.	A1
Act Notarial nr. 536, din 14/03/2007 emis de BNP IOSIF;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEfara titlu, dobandit prin Conventie, cota actuala 4/1	A1
	1) LITCANU IRINA EVA, casatorita cu LITCANU IONEL	
Dosar Cadastru nr. 220, din 04/08/2008 emis de MIREILLE;		
B3	Se noteaza actualizarea datelor cadastrale si conversia numarului cadastral din 13103 in 107909.	A1
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B4	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1
Act Normativ nr. Legea 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B5	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

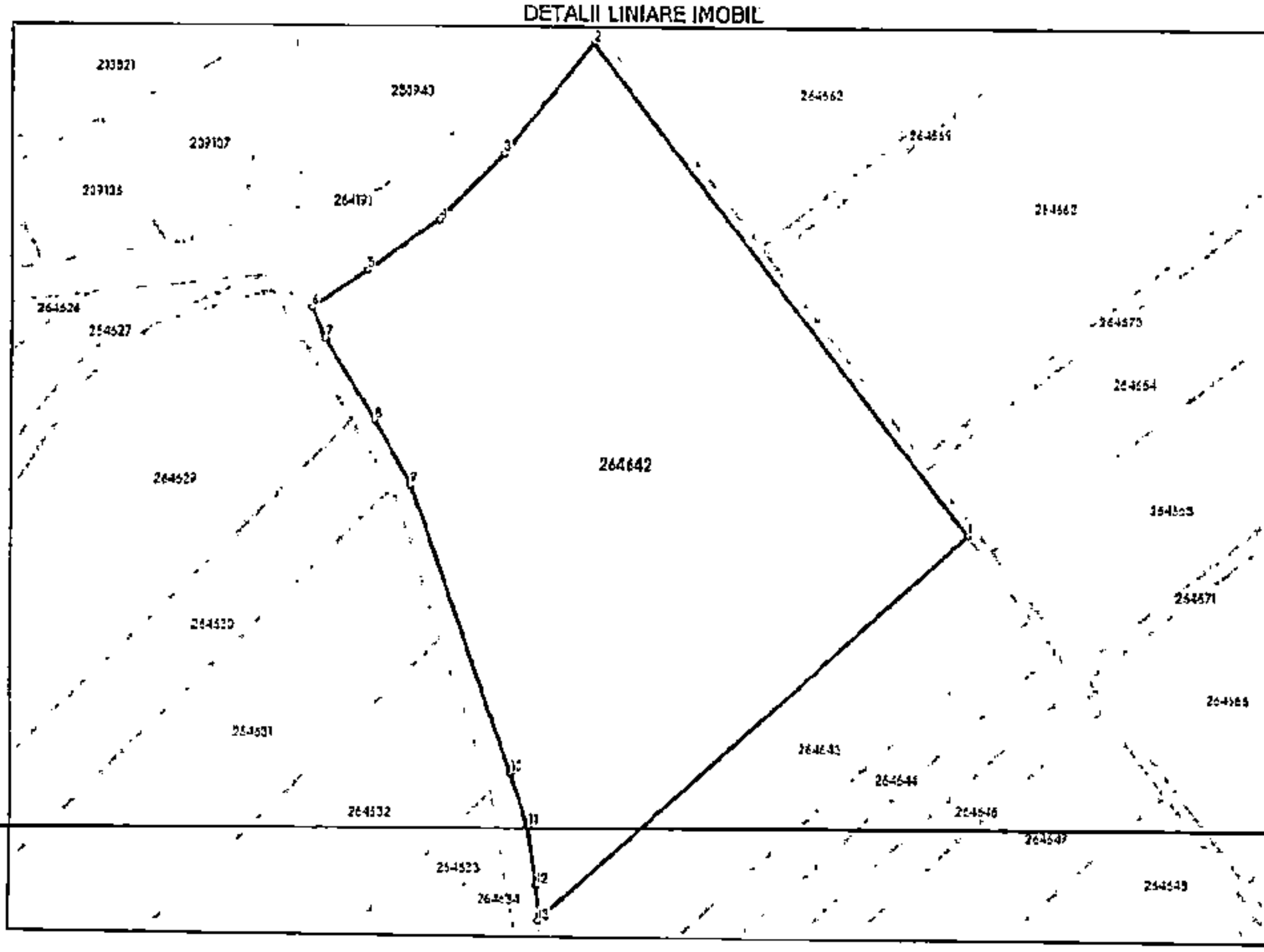
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
264642	42.500	imobil inscris in CF sporadic 205415;

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	42.500	-	165/1	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (1) (m)
1	786.936,19 308.310,69	2	786.787,84 308.502,62	242.58
2	786.787,84 308.502,62	3	786.753,09 308.458,8	55.926
3	786.753,09 308.458,8	4	786.727,68 308.432,5	36.57
4	786.727,68 308.432,5	5	786.699,16 308.412,72	34.708

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (= (m)
5	786.699,16 308.412,72	6	786.677,39 308.397,98	26.291
6	786.677,39 308.397,98	7	786.682,61 308.385,64	13.399
7	786.682,61 308.385,64	8	786.702,52 308.353,65	37.68
8	786.702,52 308.353,65	9	786.716,63 308.328,21	29.091
9	786.716,63 308.328,21	10	786.756,67 308.215,49	119.62
10	786.756,67 308.215,49	11	785.763,55 308.194,49	22.098
11	786.763,55 308.194,49	12	786.766,94 308.171,55	23.189
12	786.766,94 308.171,55	13	786.767,5 308.157,739	13.822
13	786.767,5 308.157,739	1	786.936,19 308.310,69	227.707

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
04/05/2026, 10:26

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN PROPRIETATE

A. SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN EXTRAVILAN

NR. CRT	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	NR. TOPOGRAFIC TARLA (SOLA)	NR. TOPOGRAFIC PARCELĂ	SUPRAFAȚĂ Ha	SUPRAFAȚĂ mp	VECINĂTĂȚI NORD	VECINĂTĂȚI EST	VECINĂTĂȚI SUD	VECINĂTĂȚI VEST	OBSERVAȚII
1	ARABIL		165/2	1	–	MOȘT. TĂBĂCARU MATEIAȘI	De 163	MOȘT. ZAMFIR ION	HCN 169	
2	VII									
3	LIVEZI									
4	PĂȘUNI									
5	FÎNEȚE									
6	PĂDURI									
7	ALTE TERENURI NEAGRICOLE									
	TOTAL			1	–					

TOTAL GENERAL (A+B) 1 Ha – mp
din care:
ARABIL 1 Ha – mp
VII Ha mp
LIVEZI Ha mp
PĂȘUNI Ha mp
FÎNEȚE Ha mp
PĂDURI Ha mp
CURȚI, CONSTRUCȚII Ha mp
ALTE TERENURI Ha mp

B. SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN INTRAVILAN

NR. CRT	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	NR. TOPOGRAFIC TARLA (SOLA)	NR. TOPOGRAFIC PARCELĂ	SUPRAFAȚĂ Ha	SUPRAFAȚĂ mp	VECINĂTĂȚI NORD	VECINĂTĂȚI EST	VECINĂTĂȚI SUD	VECINĂTĂȚI VEST	OBSERVAȚII
1	ARABIL									
2	VII									
3	LIVEZI									
4	PĂȘUNI									
5	FÎNEȚE									
6	CURȚI, CONSTRUCȚII									
7	ALTE TERENURI									
	TOTAL									

15

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere 180893
Ziua 13
Luna 07
Anul 2026
Cod verificare
1C0214301022

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 264644 Constanţa

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Constanta, UAT Constanţa

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	264644	4.167	Teren neimprejmuit; imobil inscris in CF sporadic 216351; imobil aflat sub incidenta art 3, alin.(1) din Legea nr. 17/2014

B. Partea II. Proprietari şi acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90374 / 09/04/2026		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Constanţa): Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 264644 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 306.	A1
Act Notarial nr. 2793, din 09/06/2008 emis de BNP GHEORGHE;		
B2	Se infiinteaza cartea funciara nr. 126563 a unitatii administrativ teritoriale Constanta , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral 105365 descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 104154 din cartea funciara nr. 118939 a acelelasi unitati administrativ teritoriale.	A1
Act Notarial nr. 2794, din 09/06/2008 emis de BNP GHEORGHE;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare bun comun, dobandit prin Convention, cota actuala 1/1 1) **MOISOIU VIORICA** 2) **MOISOIU MIHAI** *OBSERVATII: PRET VANZARE 5000 LEI*	A1
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B4	Imobil aflat sub incidenta art 3, alin.(1) din Legea nr. 17/2014	A1
Act Normativ nr. Legea 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B5	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

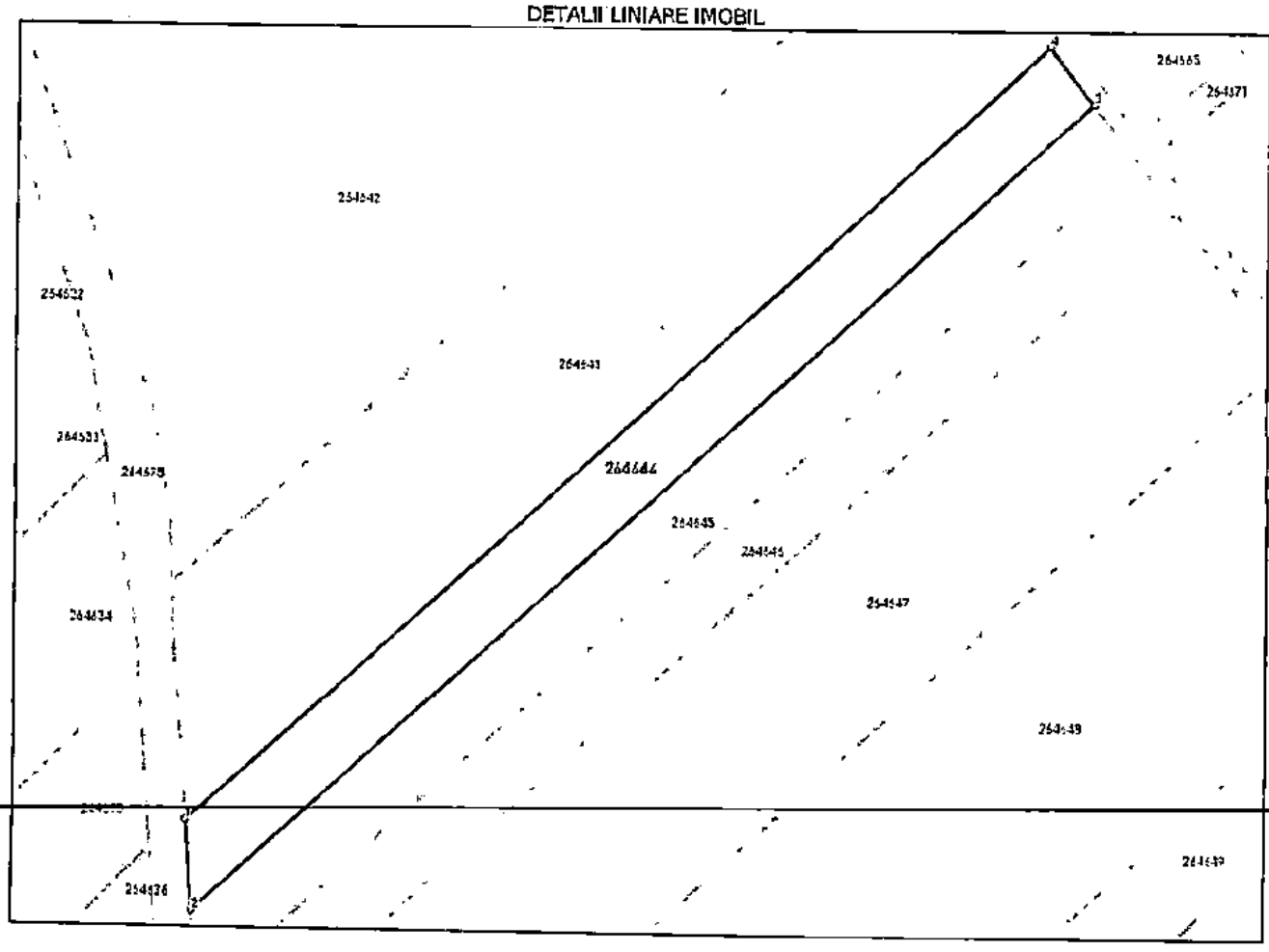
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
264644	4.167	Imobil inscris in CF sporadic 216351; Imobil aflat sub incidenta art 3, alin.(1) din Legea nr. 17/2014

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra v.Ian	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	4.167	-	165/3/1/1	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (= (m)
1	786.770,826 308.105,139	2	786.772,29 308.085,07	20.122
2	786.772,29 308.085,07	3	786.971,18 308.265,41	268.477
3	786.971,18 308.265,41	4	786.961,457 308.277,993	15.902
4	786.961,457 308.277,993	1	786.770,826 308.105,139	257.33

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
13/07/2026, 13:03

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere	180897
Ziua	13
Luna	07
Anul	2026

Cod verificare
100214300700

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 264645 Constanța

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Constanta, UAT Constanța, Parcela 165/3/1/2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	264645	4.167	Teren neimprejmuit; imobil inscris in CF sporadic 216352;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referințe
90375 / 09/04/2026		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Constanța); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 264645 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 307.	A1
Act Notarial nr. 2793, din 09/06/2008 emis de BNP GHEORGHE;		
B2	Se infiinteaza cartea funciara nr. 126564 a unitatii administrativ teritoriale Constanta , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral 105366 descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 104154 din cartea funciara nr. 118939 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale.	A1
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B3	Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014	A1
Act Notarial nr. 59, din 06/06/2023 emis de crisan carastoian delia;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2 1) MOIŞOIU MIHAI	A1
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2 1) MOISOIU MARIANA	A1
Act Normativ nr. Legea 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B6	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție şi sarcini	Referințe
NU SUNT	

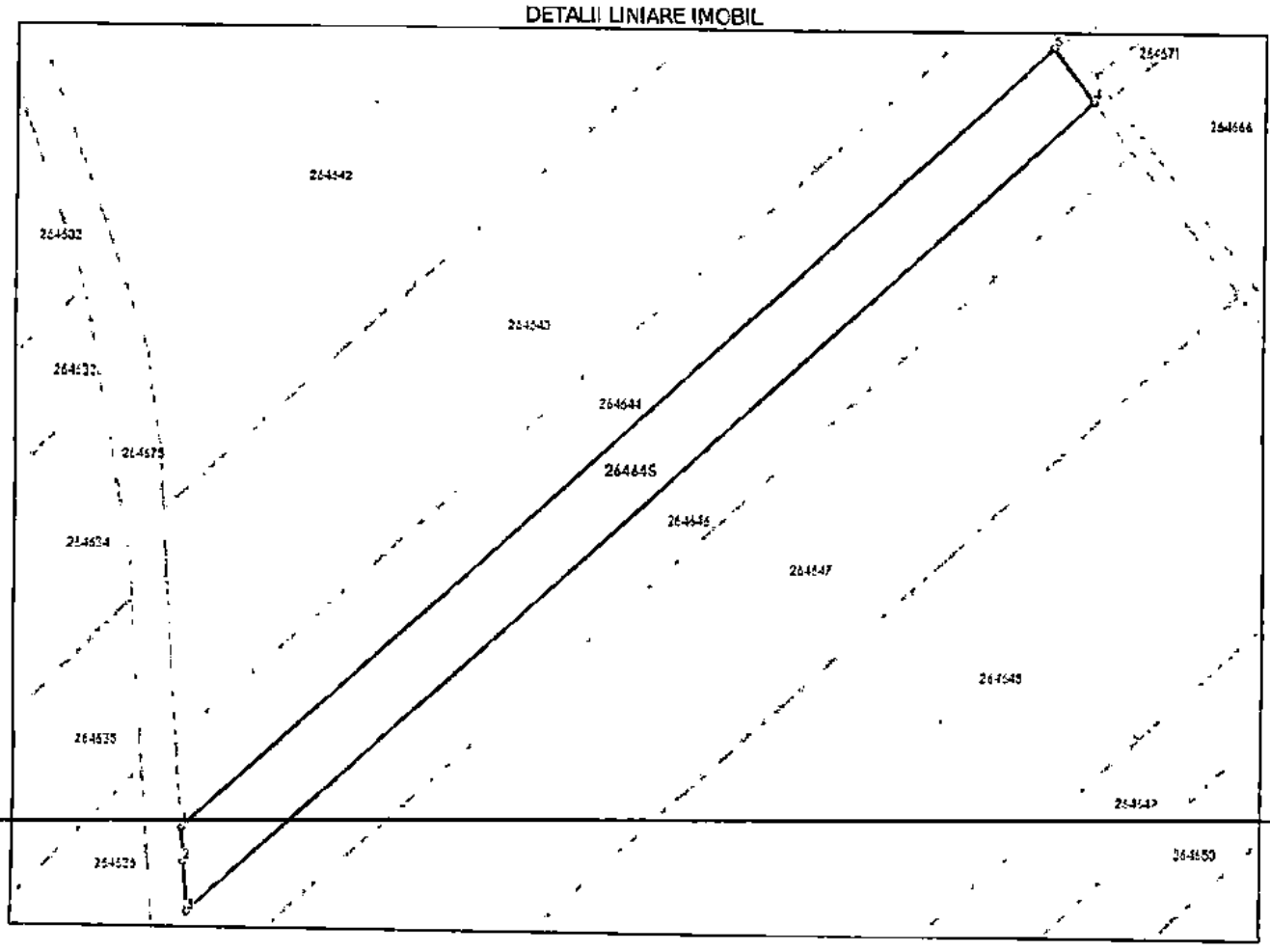
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
264645	4.167	imobil inscris in CF sporadic 216352;

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	4.167	-	165/3/1/2	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (m)
1	786.772,29 308.085,07	2	786.772,714 308.077,253	7.828
2	786.772,714 308.077,253	3	786.773,69 308.065,8	11.495
3	786.773,69 308.065,8	4	786.980,51 308.253,34	279.188
4	786.980,51 308.253,34	5	786.971,18 308.265,41	15.256

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (= (m))
5	786.971,18 308.265,41	1	786.772,29 308.085,07	268.477

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
13/07/2026, 13:04

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere	180907
Ziua	13
Luna	07
Anul	2026

Cod verificare
100214301307

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 264646 Constanţa

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Constanta, UAT Constanţa

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	264646	4.166	Teren neimprejmuit; Imobil inscris in CF sporadic 216353;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90376 / 09/04/2026		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Constanţa); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 264646 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 308.	A1
Act Notarial nr. 2793, din 09/06/2008 emis de BNP GHEORGHE;		
B2	Se infiinteaza cartea funciara nr. 126565 a unitatii administrativ teritoriale Constanta , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral 105367 descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 104154 din cartea funciara nr. 118939 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale.	A1
Act Notarial nr. 2796, din 09/06/2008 emis de BNP GHEORGHE;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare bun propriu, dobandit prin Convenţie, cota actuala 1/1	A1
	1) **MOISOIU MARIANA**, necasatorita	
	OBSERVATII: 5000 lei	
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B4	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1
Act Normativ nr. Legea 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B5	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

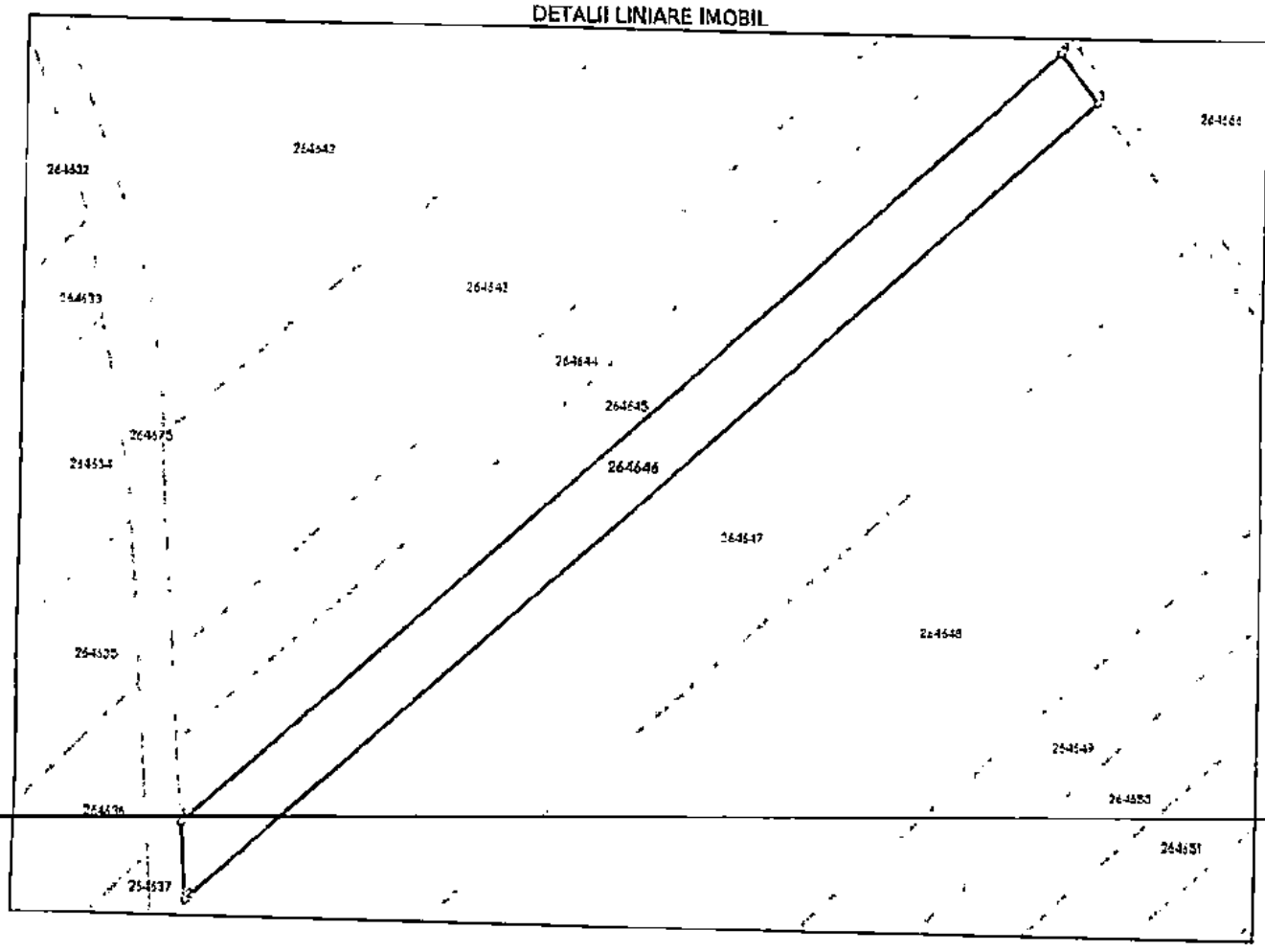
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
264646	4.166	Imobil inscris in CF sporadic 216353;

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	4.166	-	165/3/1/3	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (m)
1	786.773,69 308.065,8	2	786.775,039 308.047,249	18.6
2	786.775,039 308.047,249	3	786.989,5 308.241,71	289.497
3	786.989,5 308.241,71	4	786.980,51 308.253,34	14.7
4	786.980,51 308.253,34	1	786.773,69 308.065,8	279.188

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
13/07/2026, 13:05

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN PROPRIETATE

A. SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN EXTRravilan

NR. CRT.	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	NR. TOPOGRAFIC TARLA (SOLA)	NR. TOPOGRAFIC PARCELĂ	SUPRAFAȚĂ Ha	SUPRAFAȚĂ mp	VECINĂTĂȚI NORD	VECINĂTĂȚI EST	VECINĂTĂȚI SUD	VECINĂTĂȚI VEST	OBSERVAȚII
1	ARABIL		165/3	2	5000	MOȘT. ȘTEFĂNESCU ȘTEFAN	DE 163	MOȘT. VELULA MUSA SEFCHET	HCN 169	
2	VII									
3	LIVEZI									
4	PĂȘUNI									
5	FÎNEȚE									
6	PĂDURI									
7	ALTE TERENURI NEAGRICOLE									
	TOTAL			2	5000					

TOTAL GENERAL (A+B) 2 Ha 5000 mp

din care:

ARABIL 2 Ha 5000 mp

VII ..... Ha ..... mp

LIVEZI ..... Ha ..... mp

PĂȘUNI ..... Ha ..... mp

FÎNEȚE ..... Ha ..... mp

PĂDURI ..... Ha ..... mp

CURȚI, CONSTRUCȚII ..... Ha ..... mp

ALTE TERENURI ..... Ha ..... mp

B. SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN INTRAVILAN

NR. CRT.	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	NR. TOPOGRAFIC TARLA (SOLA)	NR. TOPOGRAFIC PARCELĂ	SUPRAFAȚĂ Ha	SUPRAFAȚĂ mp	VECINĂTĂȚI NORD	VECINĂTĂȚI EST	VECINĂTĂȚI SUD	VECINĂTĂȚI VEST	OBSERVAȚII
1	ARABIL									
2	VII									
3	LIVEZI									
4	PĂȘUNI									
5	FÎNEȚE									
6	CURȚI, CONSTRUCȚII									
7	ALTE TERENURI									
	TOTAL									

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere	180903
Ziua	13
Luna	07
Anul	2026

Cod verificare
100214301206

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 264648 Constanţa

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Constanta, UAT Constanţa

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	264648	21.500	Teren neimprejmuit; imobil inscris in CF sporadic 226250;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90378 / 09/04/2026		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Constanţa); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 264648 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 310.	A1
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B2	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1
Act Administrativ nr. 147766, din 06/09/2018 emis de MUNICIPIUL CONSTANTA;		
B3	Se noteaza necesitatea obtinerii avizului Ministerului Culturii in cazul instrainarii imobilului, conform art. 3 alin. 4 din Legea nr. 17/2014	A1
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 231, din 26/02/2019 emis de HORIA BOTEZATU;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEbun comun, dobandit prin Convention, cota actuala 1/1 1) DANCIU TICU 2) DANCIU NICULINA-ELENA	A1
Act Normativ nr. Legea 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B5	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

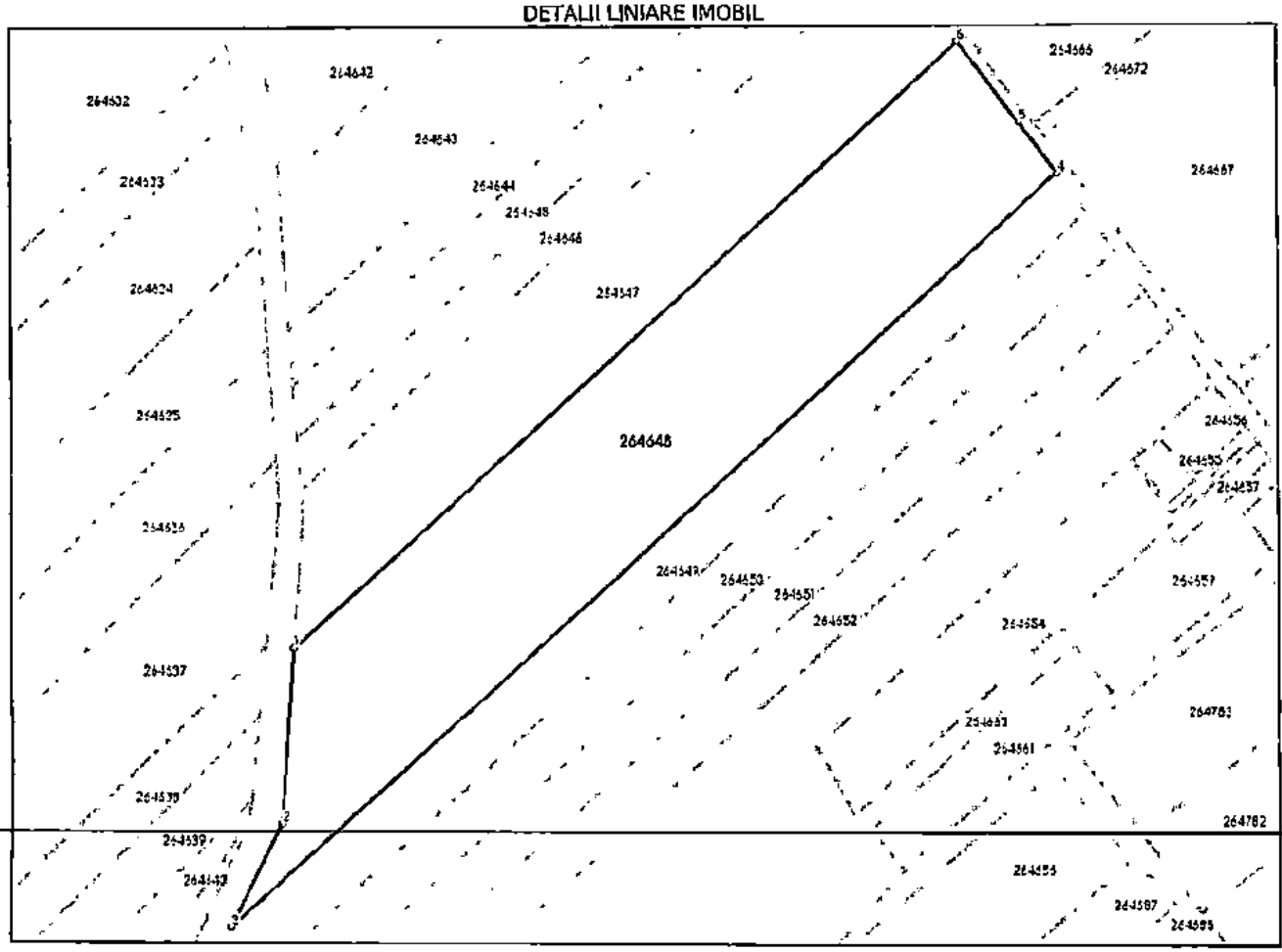
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
264648	21.500	Imobil inscris in CF sporadic 226250;

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	21.500	-	165/4	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (= (m)
1	786.772,05 307.989,72	2	786.767,83 307.925,69	64.169
2	786.767,83 307.925,69	3	786.749,34 307.888,21	41.793
3	786.749,34 307.888,21	4	787.050,89 308.161,63	407.051
4	787.050,89 308.161,63	5	787.036,959 308.180,214	23.226

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (m)
5	787.036,959 308.180,214	6	787.014,412 308.209,482	36.946
6	787.014,412 308.209,482	1	786.772,05 307.989,72	327.162

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
13/07/2026, 13:05

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere	180906
Ziua	13
Luna	07
Anul	2026

Cod verificare
100214301306

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 264649 Constanţa

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Constanta, UAT Constanţa, A 165/5 lot 1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	264649	8.334	Teren neimprejmuit; Imobil inscris in CF sporadic 232582;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90379 / 09/04/2026		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Constanţa); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 264649 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 311.	A1
Act Notarial nr. 564, din 11/06/2012 emis de STOICA ANDREI;		
B2	Se infiinteaza cartea funciara 232582 a imobilului cu numarul cadastral 232582/Constanta, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 618 COD 1 (identificator electronic 229848) inscris in cartea funciara 229848;	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Iesire Din Indiviziune, cota actuala 1/1	A1
	1) **MORARESCU VALENTIN**	
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B4	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1
Act Normativ nr. Legea 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B5	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

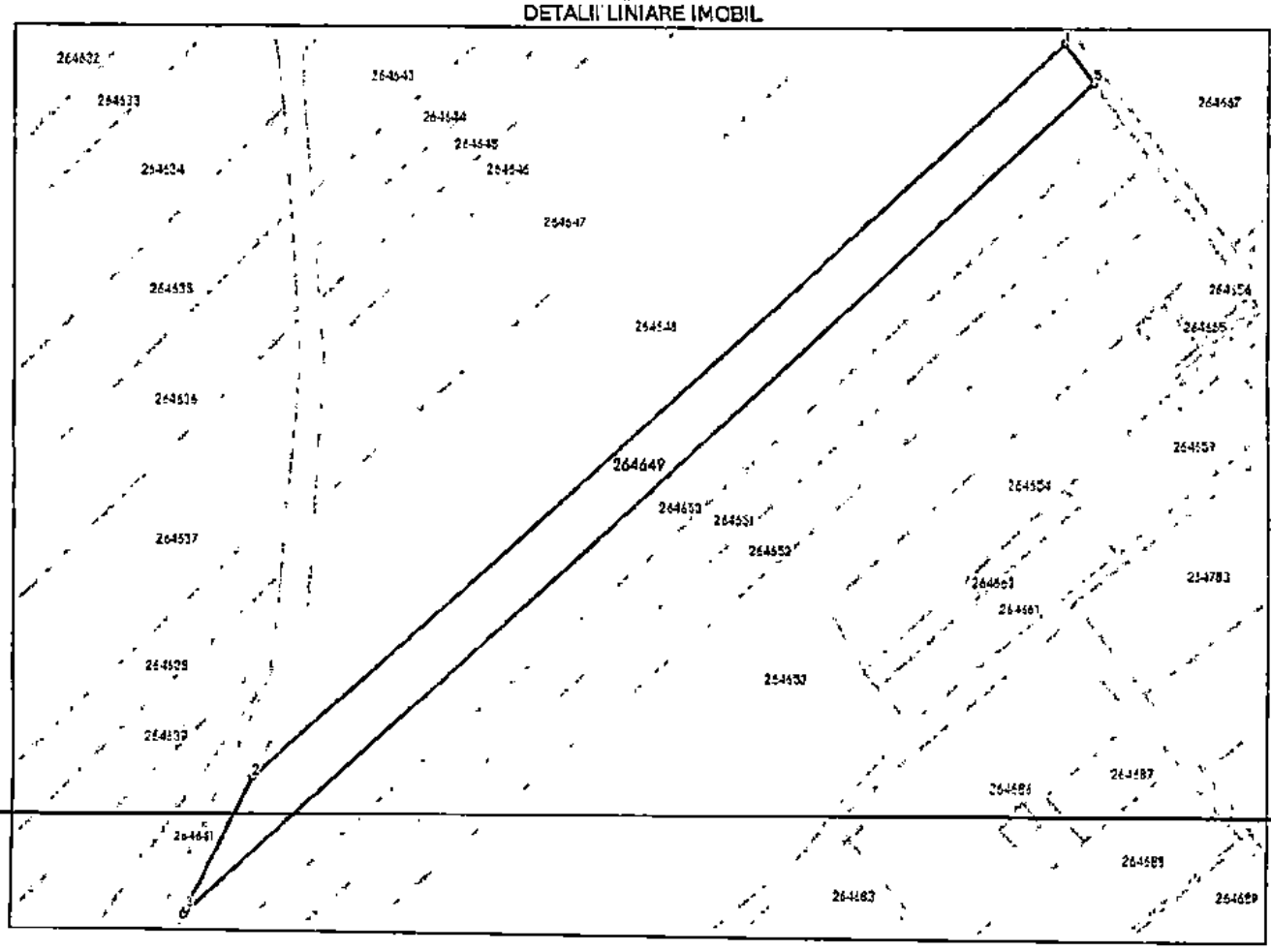
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
264649	8.334	imobil inscris in CF sporadic 232582;

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	8.334	-	165/5/1	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (m)
1	787.050,89 308.161,63	2	786.749,34 307.888,21	407.051
2	786.749,34 307.888,21	3	786.724,992 307.838,906	54.988
3	786.724,992 307.838,906	4	786.724,19 307.837,081	1.993
4	786.724,19 307.837,081	5	787.061,536 308.147,346	458.33

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
5	787.061,536 308.147,346	1	787.050,89 308.161,63	17.815

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
13/07/2026, 13:05

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere 180908
Ziua 13
Luna 07
Anul 2026
Cod verificare
100214300826

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 264650 Constanța

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Constanta, UAT Constanța, A 165/5 lot 2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	264650	8.333	Teren neimprejmuit; imobil inscris in CF sporadic 232583;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referințe
90380 / 09/04/2026		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Constanța); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 264650 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 312.	A1
Act Notarial nr. 564, din 11/06/2012 emis de STOICA ANDREI;		
B2	Se infiinteaza cartea funciara 232583 a imobilului cu numarul cadastral 232583/Constanta, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 618 COD 1 (identificator electronic 229848) inscris in cartea funciara 229848;	A1
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B3	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1
Act Administrativ nr. 119948, din 08/09/2015 emis de PRIMARIA CONSTANTA;		
B4	Se noteaza necesitatea obtinerii avizului Ministerului Culturii, conform art.3 alin(4) din Legea 17/2014.	A1
Act Administrativ nr. 4813, din 10/01/2023 emis de MUNICIPIUL CONSTANȚA;		
B5	Se noteaza necesitatea obtinerii avizului Ministerului Culturii in cazul instrainarii imobilului, conform art. 3 alin. 4 din Legea nr. 17/2014,	A1
Act Notarial nr. 1632, din 19/05/2023 emis de Serban Mihaela Lavinia;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, bun comun, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1 1) **TONES GEORGE** 2) **TONES MARIANA**	A1
Act Normativ nr. Legea 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B7	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție şi sarcini	Referințe
NU SUNT	

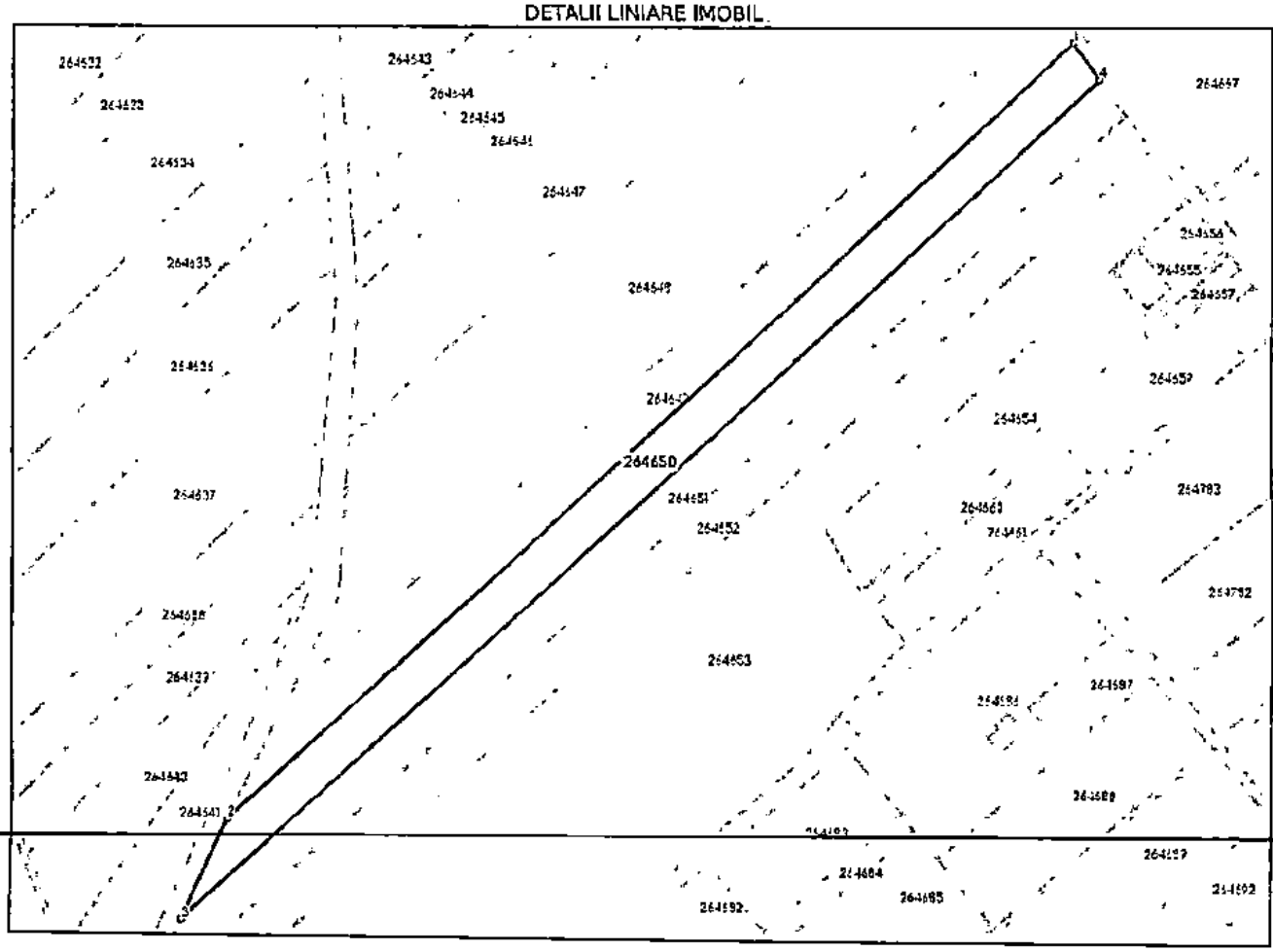
Anexa Nr. 1 La Partea I*

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
264650	8.333	imobil inscris in CF sporadic 232583;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	8.333	-	165/5/2	-	

Date referitoare la construcții

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	787.061,536 308.147,346	2	786.724,19 307.837,081	458.33
2	786.724,19 307.837,081	3	786.706,05 307.797,129	43.877
3	786.706,05 307.797,129	4	787.072,196 308.133,046	496.893
4	787.072,196 308.133,046	1	787.061,536 308.147,346	17.836

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
13/07/2026, 13:05

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere	180912
Ziua	13
Luna	07
Anul	2026

Cod verificare
100214300876

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 264651 Constanţa

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Constanta, UAT Constanţa, A 165/5 lot 3

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	264651	8.333	Teren neimprejmuit; imobil inscris in CF sporadic 232584;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90381 / 09/04/2026		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Constanţa); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 264651 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 313.	A1
Act Notarial nr. 564, din 11/06/2012 emis de STOICA ANDREI;		
B2	Se infiinteaza cartea funciara 232584 a imobilului cu numarul cadastral 232584/Constanta, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 618 COD 1 (identificator electronic 229848) inscris in cartea funciara 229848;	A1
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B3	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1
Act Administrativ nr. 119941, din 17/09/2015 emis de .PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA;		
B4	Se noteaza necesitatea obtinerii avizului specific al Ministerului Culturii in cazul instrainarii imobilului, in temeiul dispozitiilor art. 3, alin. 4 din Legea 17/2014	A1
Act Administrativ nr. 5095, din 10/01/2023 emis de MUNICIPIUL CONSTANŢA;		
B5	Se noteaza necesitatea obtinerii avizului Ministerului Culturii, in cazul instrainarii imobilului, conform dispozitiilor art. 3, alin. 4 din Legea 17/2014.	A1
Act Notarial nr. 1631, din 19/05/2023 emis de Serban Mihaela Lavinia;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) TONES GEORGE 2) TONES MARIANA	A1
Act Normativ nr. Legea 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B7	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

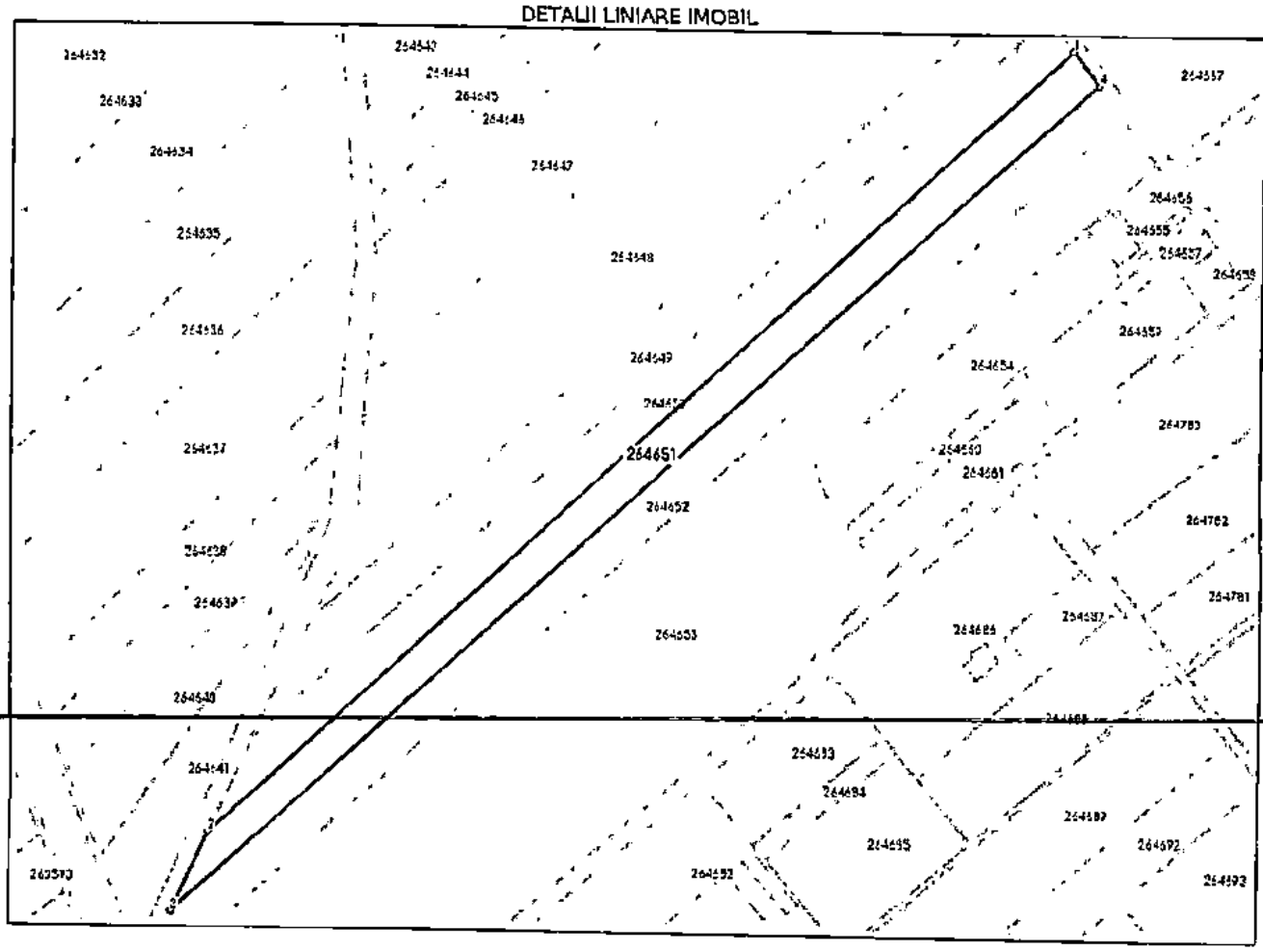
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
264651	8.333	Imobil inscris in CF sporadic 232584;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	8.333	-	165/5/3	-	

Date referitoare la construcții

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	787.072,196 308.133,046	2	786.706,05 307.797,129	496.893
2	786.706,05 307.797,129	3	786.690,59 307.763,08	37.394
3	786.690,59 307.763,08	4	787.082,847 308.118,758	529.502
4	787.082,847 308.118,758	1	787.072,196 308.133,046	17.821

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
13/07/2026, 13:06

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere 180916
Ziua 13
Luna 07
Anul 2026
Cod verificare
100214300907

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 264652 Constanţa

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: jud. Constanta, UAT Constanţa

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	264652	9.200	Teren neimprejmuit; imobil inscris in CF sporadic 209253;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90382 / 09/04/2026		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Constanţa); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 264652 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 314.	A1
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B3	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1
Act Normativ nr. Legea 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B5	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1
165684 / 26/06/2026		
Act Notarial nr. 74, din 25/06/2026 emis de Trifu Eugenia;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2	A1
	1) URSULESCU BOGDAN	
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2	A1
	1) URSULESCU DANIEL	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

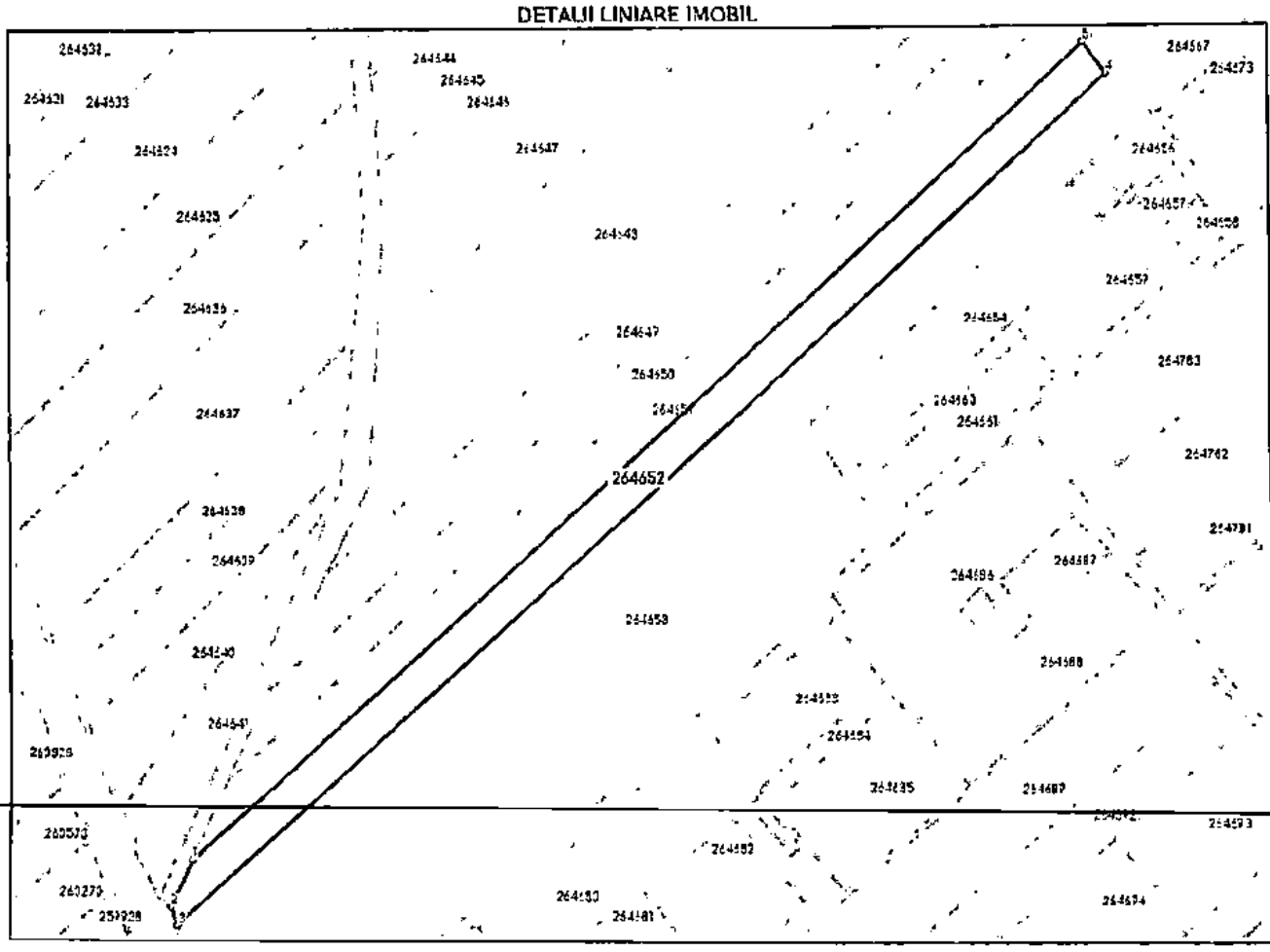
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
264652	9.200	imobil inscris in CF sporadic 209253;

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	9.200	-	165/6/1	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (= (m)
1	786.690,59 307.763,08	2	786.681,22 307.742,45	22.658
2	786.681,22 307.742,45	3	786.684,27 307.734,55	8.468
3	786.684,27 307.734,55	4	787.092,989 308.105,151	551.721
4	787.092,989 308.105,151	5	787.082,847 308.118,758	16.971

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
5	787.082,847 308.118,758	1	786.690,59 307.763,08	529.502

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
13/07/2026, 13:06

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

24

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere	180948
Ziua	13
Luna	07
Anul	2026

Cod verificare
100214301924

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 264653 Constanța

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Constanta, UAT Constanța, PARCELA A 165/6-LOT 2, A 165/6/3/1 SI A 165/6/4/4

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	264653	34.769	Teren neimprejmuit; Imobil inscris in CF sporadic 252757;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
90383 / 09/04/2026		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Constanța); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 264653 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 315.	A1
Act Notarial nr. 1318, din 16/09/2020 emis de Boruna Chirata;		
B2	Se infiinteaza cf. 252757 a imobilului cu nr. cad. 252757/Constanța ca urmare a alipirii urmatoarelor 3 imobile: ~- nr.cad.203075\cf.203075; ~- nr.cad.203545\cf.203545; ~- nr.cad.206032\cf.206032;	A1
Act Notarial nr. 80, din 10/04/2020 emis de Carstocea Roxana;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE,cu titlul de donatie, bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) BABUȘ RADU *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 203075/Constanța, inscrisa prin incheierea nr. 45990 din 13/04/2020;*	A1
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B4	Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014 *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 203075/Constanța, inscrisa prin incheierea nr. 62204 din 02/06/2020;*	A1
Act Notarial nr. 80, din 10/04/2020 emis de Carstocea Roxana;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de donatie, bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) BABUȘ RADU *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 203545/Constanța, inscrisa prin incheierea nr. 45994 din 13/04/2020;*	A1
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B6	Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014 *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 203545/Constanța, inscrisa prin incheierea nr. 62222 din 02/06/2020;*	A1
Partaj Judiciar nr. 537, din 03/04/2007 emis de BNP SOARE C.;		
B7	Se infiinteaza cartea funciara nr. 107532 a unitatii administrativ teritoriale Constanta , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral 101062 descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 100036 / cu numar cadastral hartie 452/3 din cartea funciara nr. 29794 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale. *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 206032/Constanța, inscrisa prin incheierea nr. 21384 din 18/04/2007;*	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B8	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 206032/Constanţa, inscrisa prin incheierea nr. 81254 din 18/08/2015;	
Act Notarial nr. 80, din 10/04/2020 emis de Carstocea Roxana;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de donatie ca bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 **1) BABUŞ RADU**	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 206032/Constanţa, inscrisa prin incheierea nr. 45993 din 13/04/2020;	
Act Administrativ nr. 100361, din 23/05/2023 emis de MUNICIPIUL CONSTANTA;		
B10	Se noteaza necesitatea obtinerii avizului Ministerului Culturii in cazul instrainarii imobilului, conform art. 3 alin. 4 din Legea nr. 17/2014	A1
Act Normativ nr. Legea 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B11	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

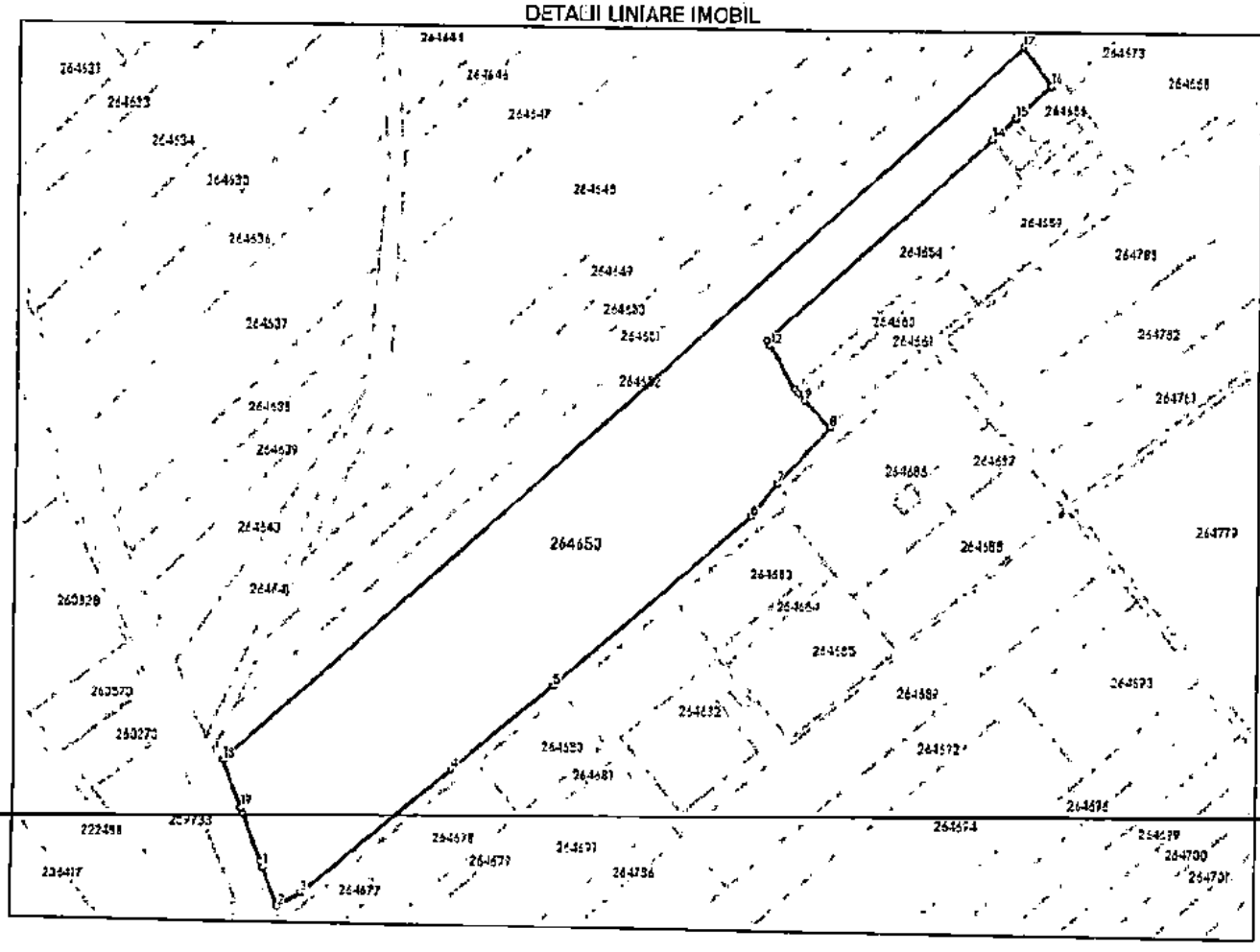
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
264653	34.769	imobil inscris in CF sporadic 252757;

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	34.769	-	165/6/2, 165/6/3/1, 165/6/4/4	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (m)
1	786.705,457 307.679,998	2	786.713,269 307.660,012	21.459
3	786.725,011 307.666,999	4	786.801,432 307.731,726	100.149
5	786.853,508 307.775,892	6	786.955,014 307.863,872	134.328
7	786.968,404 307.881,145	8	786.994,981 307.909,855	39.123

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (m)
2	786.713,269 307.660,012	3	786.725,011 307.666,999	13.664
4	786.801,432 307.731,726	5	786.853,508 307.775,892	68.283
6	786.955,014 307.863,872	7	786.968,404 307.881,145	21.855
8	786.994,981 307.909,855	9	786.982,104 307.924,053	19.168

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
9	786.982,104 307.924,053	10	786.978,74 307.927,762	5.007
11	786.976,71 307.930,0	12	786.964,223 307.951,483	24.848
13	786.962,652 307.954,186	14	787.077,18 308.058,03	154.597
15	787.089,06 308.068,79	16	787.107,566 308.085,599	25.0
17	787.092,989 308.105,151	18	786.684,27 307.734,55	551.721
19	786.693,62 307.710,28	20	786.694,813 307.707,229	3.276
21	786.704,28 307.683,01	1	786.705,457 307.679,998	3.234

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
10	786.978,74 307.927,762	11	786.976,71 307.930,0	3.022
12	786.964,223 307.951,483	13	786.962,652 307.954,186	3.126
14	787.077,18 308.058,03	15	787.089,06 308.068,79	16.028
16	787.107,566 308.085,599	17	787.092,989 308.105,151	24.388
18	786.684,27 307.734,55	19	786.693,62 307.710,28	26.009
20	786.694,813 307.707,229	21	786.704,28 307.683,01	26.004

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	180950	13-07-2026	13-07-2026	Consultare/Informare

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
13/07/2026, 13:16

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

25

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere 357775
Ziua 16
Luna 12
Anul 2024
Cod verificare
100184078962

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 222601 Constanţa

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:138189
Nr. cadastral vechi:110387

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	222601	4.400	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
179 / 04/01/2012		
Act Notarial nr. 5098, din 29/12/2011 emis de BNP VISAN;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) TASENTE ANTON 2) TASENTE BOCEA, soti	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

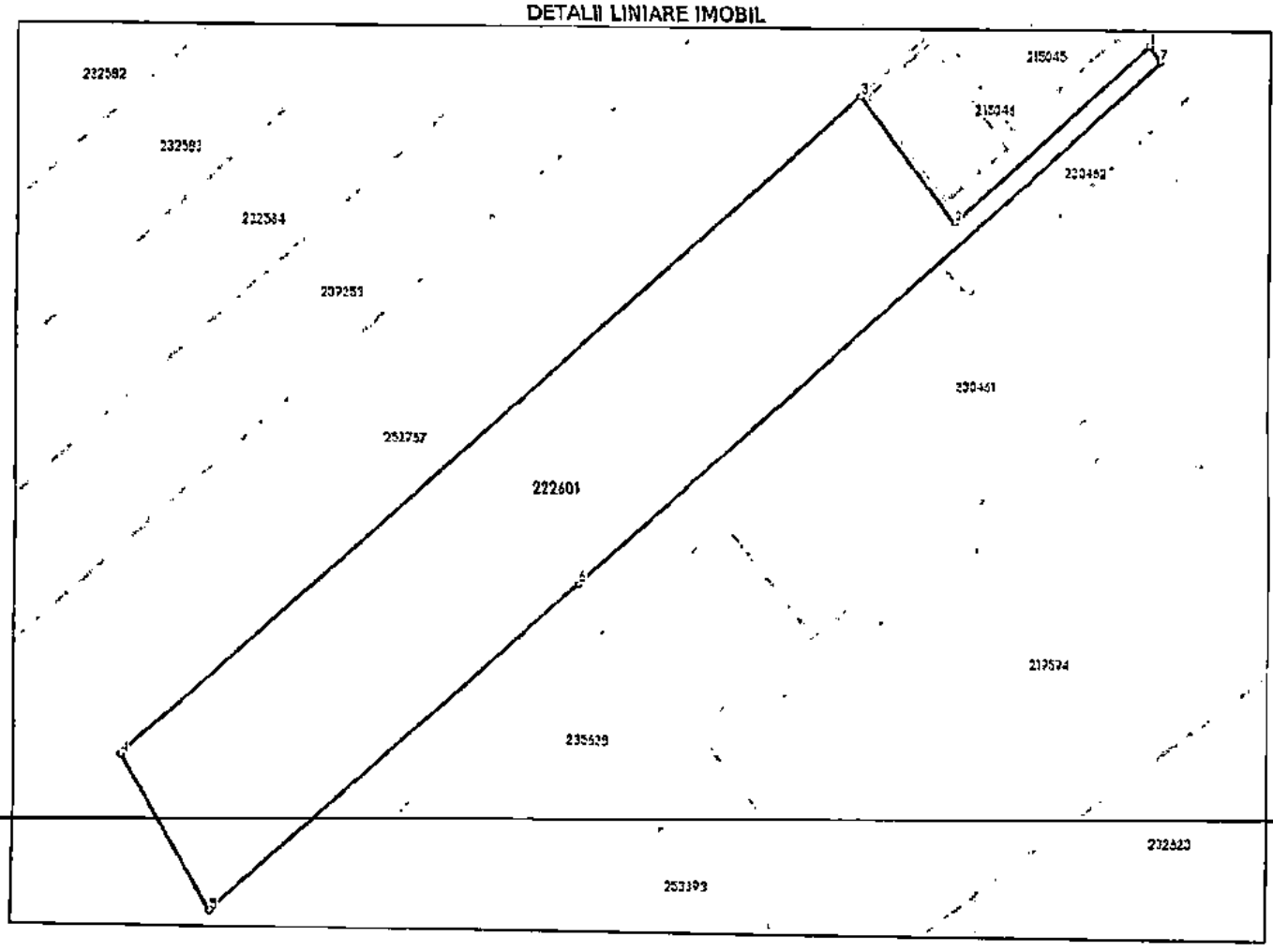
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
222601	4.400	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	4.400	-	A165/6/3/2/1	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	41.019
2	3	24.472
3	4	154.596
4	5	27.979
5	6	77.061
6	7	122.002

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 1.1

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (= (m)
7	1	3.004

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării.
16/12/2024, 10:00

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere	357775
Ziua	16
Luna	12
Anul	2024

Cod verificare
100184078962

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 215046 Constanța

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:160425
Nr. cadastral vechi:116290

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	215046	500	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	215046-C1	Jud. Constanta	S. construita la sol:254 mp; HALA METALICA UTILAJE AGRICOLE in suprafata de 254 mp

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
8908 / 10/02/2011		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 63, din 29/05/2009 emis de BNP RASID;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin cumparare ca bun propriu, cota actuala 1/1	A1
	1) **RONCEA RALUCA**	
	OBSERVATII: 11.500 Euro	
Dosar Cadastru nr. 104, din 23/03/2010 emis de BETATREK (autorizatie construire nr.145/26.01.2010 emis de CL C-TA;proces-verbal receptie nr.162/25.02.2010 emis de CL C-TA;);		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin fara titlu, cota actuala 1/1	A1.1
	1) **RONCEA RALUCA**, asupra constructiei C1	
82024 / 18/08/2015		
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B10	Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014	A1, A1.1
181971 / 24/11/2021		
Act Administrativ nr. 245/2012, din 15/11/2021 emis de BEJ SOAVA DAN BASARAB; Act Administrativ nr. 245/2012, din 07/10/2021 emis de BEJ SOAVA DAN BASARAB;		
B12	Se noteaza Procesul verbal de licitatie emis de BEJ Soava Dan Basarab in data de 07.10.2021 (in dosarul de executare nr. 245/2012), prin care imobilul este adjudecat de PETRISOR VASILE.	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
23668 / 12/04/2011		
Somatie nr. 22304, din 06/04/2011 emis de EXECUTOR BANCAR MARILENA CLAUDIA BANCIU;		
C1	Se noteaza somatia nr 22304 / 06.04.2011 emisa in dosar de executare 20225/1PF/2010 de Marilena Claudia Banciu executor bancar in cadrul Corpului Executorilor Bancari al Piraeus Bank Romania SA	A1, A1.1
Somatie nr. 22305, din 06/04/2011 emis de EXECUTOR BANCAR MARILENA CLAUDIA BANCIU;		
C2	Se noteaza somatia nr 22305 / 06.04.2011 emisa in dosar de	A1, A1.1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C2	executare 20225/1PF/2010 de Marilena Claudia Banciu executor bancar in cadrul Corpului Executorilor Bancari al Piraeus Bank Romania SA	A1, A1.1
34790 / 23/05/2011		
Somatie nr. 26463, din 11/05/2011 emis de EXECUTOR BANCAR MARILENA CLAUDIA BANCIU;		
C3	Se noteaza somatia de plata nr.26763/11.05.2011 din dosar de executare nr.20225/3/PF/2010 emisa de executor bancar MARILENA CLAUDIA BANCIU	A1, A1.1
58059 / 20/07/2012		
Somatie nr. 553/2011, din 19/07/2012 emis de BEJ GAVRILESCU ALIN GABRIEL;		
C5	Se noteaza somatia din data de 19.07.2012, emisa de executor judecatoresc GAVRILESCU ALIN GABRIEL in dosar de executare silita nr. 553/2011, creditor SC MARCK LEASING IFN SA,	A1, A1.1
11812 / 11/02/2015		
Somatie nr. 245/2/2014, din 18/03/2014 emis de BEJ SOAVA DAN BASARAB;		
C6	se noteaza somatia emisa la data de 18.03.2014 in dosar de executare nr.245/2012 al BEJ SOAVA DAN-BASARAB, creditor PIRAEUS BANK ROMANIA	A1, A1.1
71468 / 13/05/2022		
Act Administrativ nr. T 43547, din 04/05/2022 emis de SPIT CONSTANTA;		
C8	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:	A1, A1.1
	1) SPIT CONSTANTA	

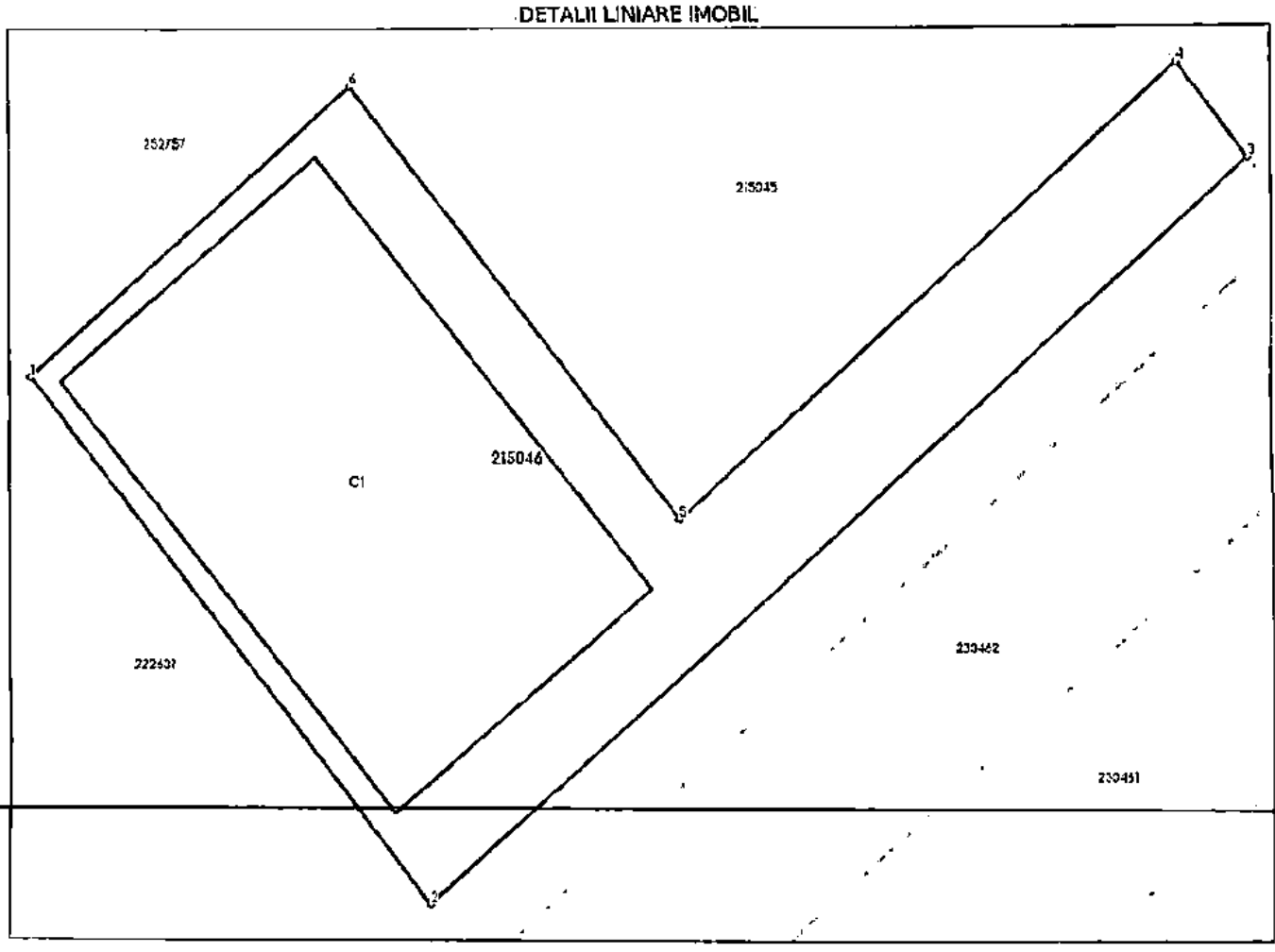
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
215046	500	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	500	-	A 165/6/3/2/2, lot 2	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	215046-C1	constructii industriale si edilitare	254	Cu acte	S. construita la sol:254 mp; HALA METALICA UTILAJE AGRICOLE in suprafata de 254 mp

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	24.472
2	3	41.019

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
3	4	4.39
4	5	24.998
5	6	20.076
6	1	16.028

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
16/12/2024, 10:00

27

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere	357775
Ziua	16
Luna	12
Anul	2024

Cod verificare
100184078962

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 215045 Constanţa

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:160424
Nr. cadastral vechi:116289

TEREN Extravilan
Adresa: Loc. Constanta, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	215045	500	imobil aflat sub incidenta art 3, alin.(1) din Legea nr. 17/2014

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
8908 / 10/02/2011		
Act Dezmembrare nr. 178, din 09/02/2011 emis de BNP BOTEZATU;		
B0	Se înfiinţează cartea funciara nr. 160424 a unitatii administrativ teritoriale Constanta , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral 116289 descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 110388 din cartea funciara nr. 138190 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
8912 / 10/02/2011		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 179, din 09/02/2011 emis de BNP BOTEZATU;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin cumparare ca bun comun, cota actuala 1/1	A1
	1) **NACIU RAUL** 2) **NACIU STELA**	
82023 / 18/08/2015		
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B9	imobil aflat sub incidenta art 3, alin.(1) din Legea nr. 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

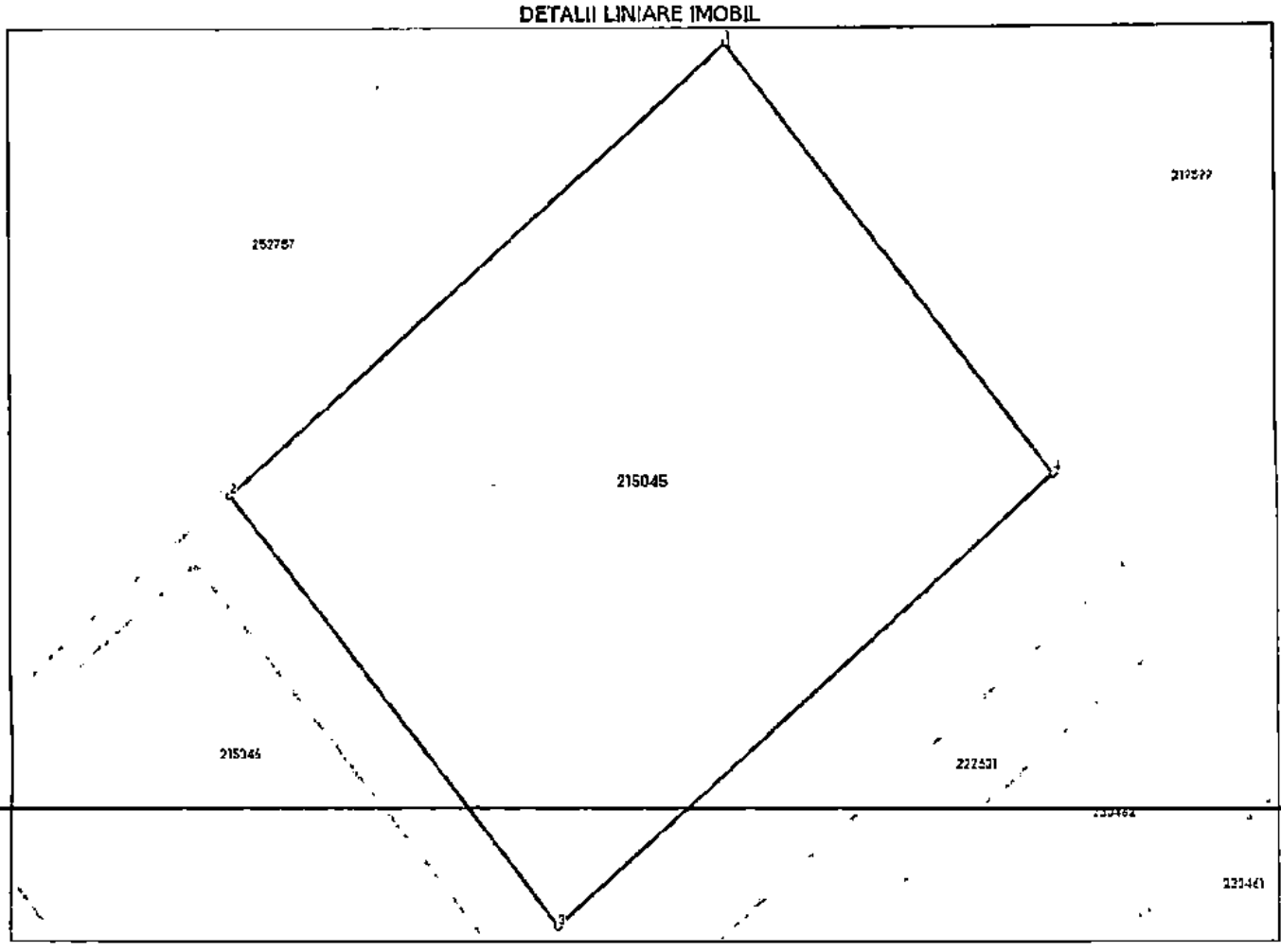
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
215045	500	imobil aflat sub incidenta art 3, alin.(1) din Legea nr. 17/2014

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	500	-	A 165/6/3/2/2, lot 1	-	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	24.998
2	3	20.076
3	4	24.998
4	1	20.076

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
16/12/2024, 10:00

98

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere 357775
Ziua 16
Luna 12
Anul 2024
Cod verificare 100184078962

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 230462 Constanța

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Constanta, PARCELA A 165/6/4/2-LOT 2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	230462	323	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
174 / 04/01/2012		
Act Notarial nr. 5099, din 29/12/2011 emis de BNP VISAN;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) TASENTE ANTON 2) TASENTE BOCEA	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

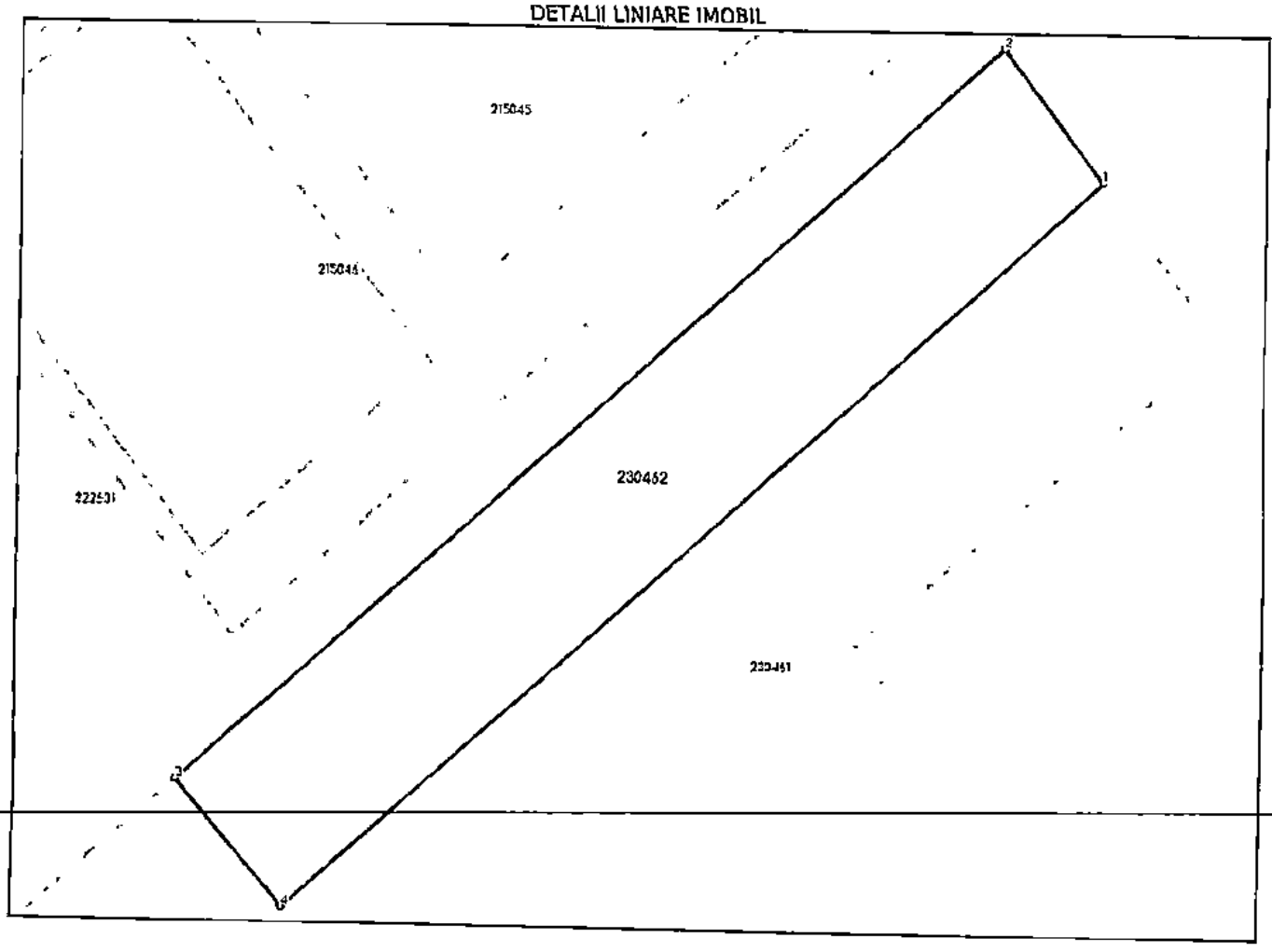
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
230462	323	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	323	-	A165/6/4/2 lot2	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
1	2	6.995
2	3	46.55
3	4	6.974
4	1	46.139

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare,** folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
16/12/2024, 10:00

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere	357775
Ziua	16
Luna	12
Anul	2024

Cod verificare
I00184078962

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 230461 Constanţa

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Constanta, PARCELA A 165/6/4/2-LOT 1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	230461	2.500	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
170 / 04/01/2012		
Partaj Judiciar nr. 3071, din 26/09/2002 emis de BNP TRIFU (contract vanzare-cumparare nr.2373/05.09.2003 emis de BNP CRISAN;contract vanzare-cumparare nr.1361/11.06.2004 emis de BNP CRISAN;);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) PASCU DUMITRU	
	OBSERVATII: pozitle transcrisa din CF 203544/Constanta, inscrisa prin incheierea nr. 70589 din 11/12/2006;	
82754 / 18/08/2015		
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B3	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

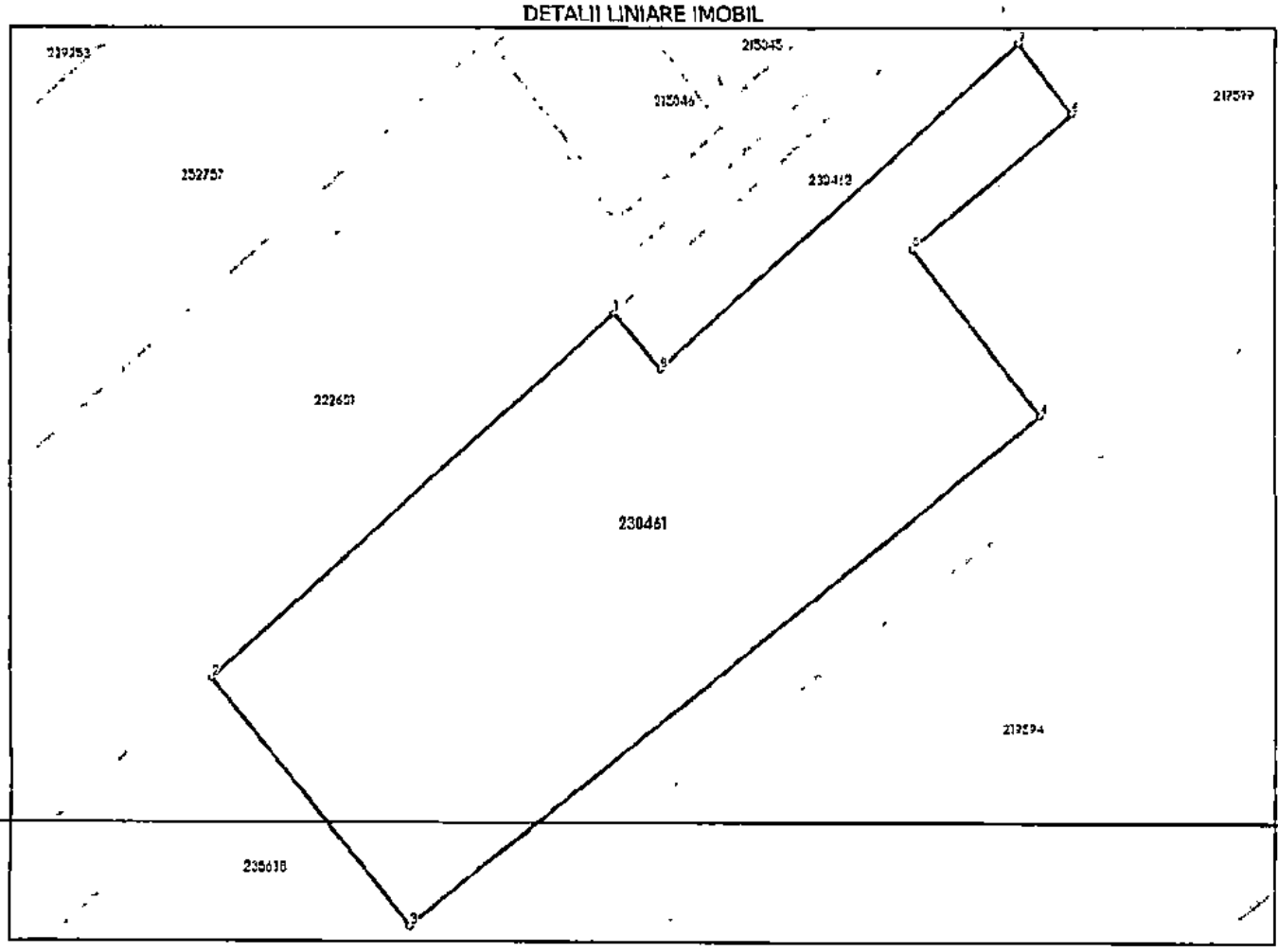
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
230461	2,500	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	2,500	-	A165/6/4/2 lot1	-	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	51.779
2	3	30.284
3	4	77.346
4	5	19.99
5	6	19.951
6	7	8.43

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m))
7	8	46.139
8	1	6.974

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
16/12/2024, 10:00

SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN PROPRIETATE

A. SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN EXTRAVILAN

NR. CRT.	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	NR. TOPOGRAFIC TARLA (SOLA)	NR. TOPOGRAFIC PARCELA	SUPRAFAȚĂ Ha	SUPRAFAȚĂ mp	VECINĂTĂȚI NORD	VECINĂTĂȚI EST	VECINĂTĂȚI SUD	VECINĂTĂȚI VEST	OBSERVAȚII
1	ARABIL		165/6	5	5400	MORĂRESCU ION	DE 163	DE 158	DJ 155	
			170/5	2	1600	MOȘT. VELIGA HAPUZ MUSA	ACN 169	ACN 169	DJ 155	
2	VII									
3	LIVEZI									
4	PĂȘUNI									
5	FÎNEȚE									
6	PĂDURI									
7	ALTE TERENURI NEAGRICOLE									
	TOTAL			7	7000					

TOTAL GENERAL (A+B) 7 Ha 7000 mp

din care:

ARABIL 7 Ha 7000 mp

VII ..... Ha ..... mp

LIVEZI ..... Ha ..... mp

PĂȘUNI ..... Ha ..... mp

FÎNEȚE ..... Ha ..... mp

PĂDURI ..... Ha ..... mp

CURȚI, CONSTRUCȚII ..... Ha ..... mp

ALTE TERENURI ..... Ha ..... mp

B. SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN INTRAVILAN

NR. CRT.	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	NR. TOPOGRAFIC TARLA (SOLA)	NR. TOPOGRAFIC PARCELA	SUPRAFAȚĂ Ha	SUPRAFAȚĂ mp	VECINĂTĂȚI NORD	VECINĂTĂȚI EST	VECINĂTĂȚI SUD	VECINĂTĂȚI VEST	OBSERVAȚII
1	ARABIL									
2	VII									
3	LIVEZI									
4	PĂȘUNI									
5	FÎNEȚE									
6	CURȚI, CONSTRUCȚII									
7	ALTE TERENURI									
	TOTAL									

32

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere	357775
Ziua	16
Luna	12
Anul	2024

Cod verificare
100184078962

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 235638 Constanţa

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:41349
Nr. cadastral vechi:452/4/3

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Constanta, Parcela A 165/6/4/3

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	235638	2.000	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
10310 / 20/09/2004		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1361, din 11/06/2004;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) ISTRATE MIOARA	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 41349)	
99512 / 06/07/2022		
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B4	Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

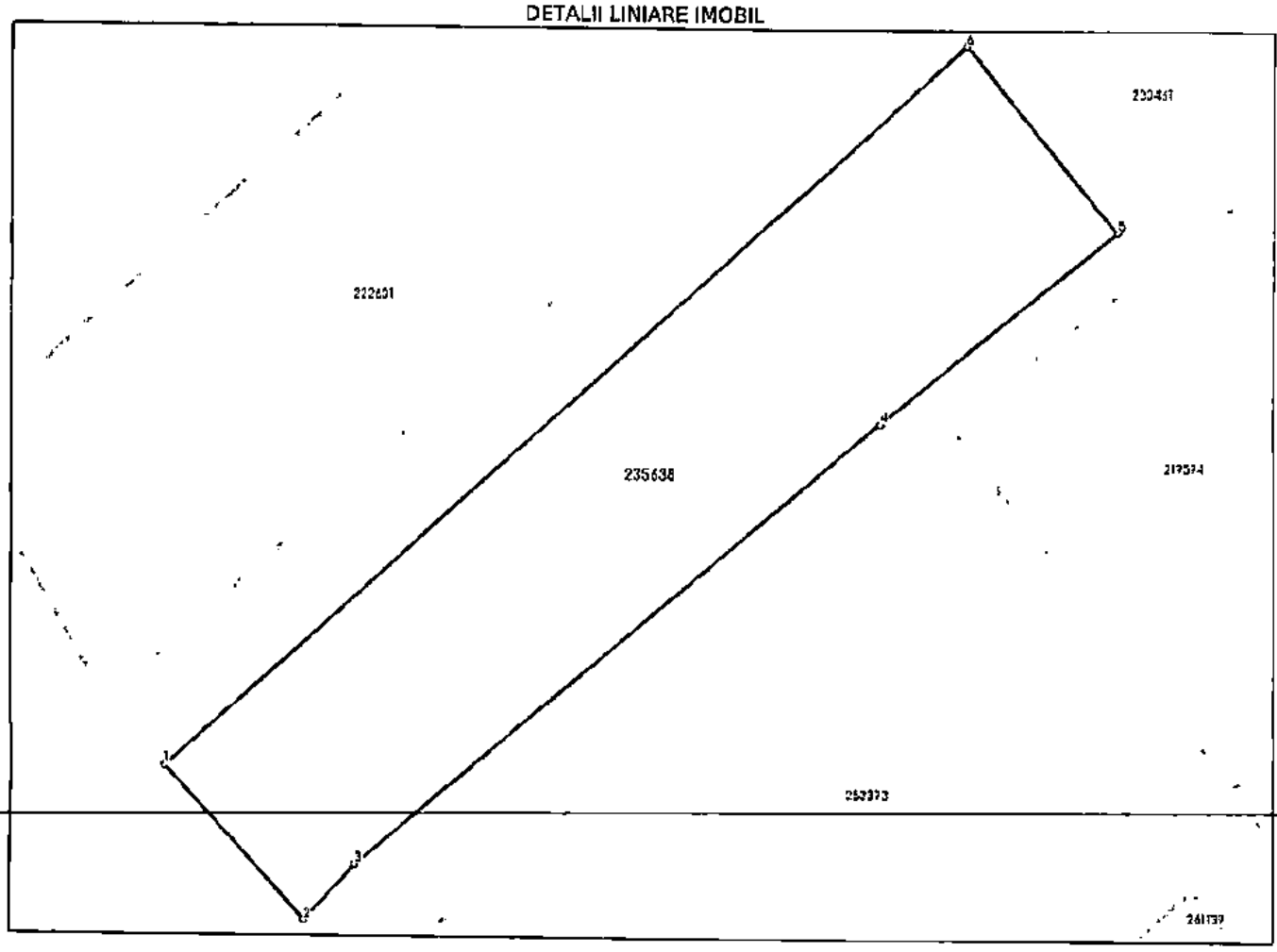
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
235638	2.000	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	2.000	-	165/6/4/3	-	

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	19.167
2	3	7.003
3	4	63.767
4	5	28.37
5	6	22.243
6	1	100.283

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
16/12/2024, 10:00

83

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere	357775
Ziua	16
Luna	12
Anul	2024

Cod verificare
100184078962

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 219594 Constanţa

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Loc. Constanta, Jud. Constanta

Nr. CF vechi:129412
Nr. cadastral vechi:108011

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	219594	12.500	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
82565 / 18/08/2015		
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B2	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1
121509 / 04/09/2019		
Act Notarial nr. 405, din 03/09/2019 emis de Puia Ciprian Claudiu;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de donatie, bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) **PASE CONSTANTIN-VIRGIL**	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

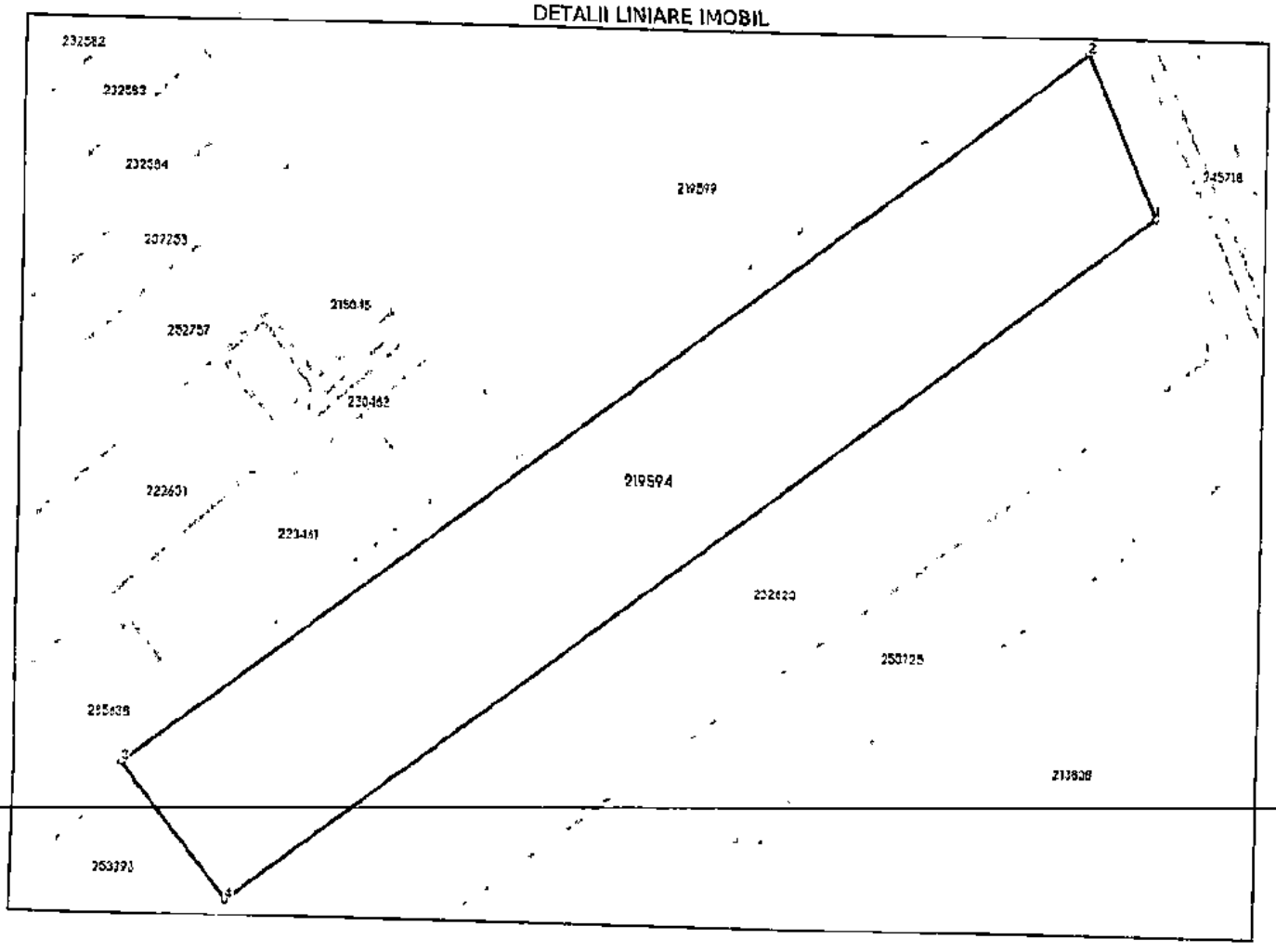
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
219594	12.500	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
I	vie	NU	12.500	-	V 162/7/1	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (~ (m))
1	2	44.046
2	3	298.13
3	4	42.733
4	1	286.995

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
16/12/2024, 10:00

34

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere	357775
Ziua	16
Luna	12
Anul	2024

Cod verificare
100184078962

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 232620 Constanța

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	232620	10.110	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
82422 / 12/10/2012		
Act Notarial nr. 4161, din 16/07/2010 emis de BNP ALEXANDRESCU (act notarial nr. 1775/14-06-2005 emis de BNP ALEXANDRU;);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1
	1) ENUC FLORIN, necasatorit	
82769 / 18/08/2015		
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B3	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1
158214 / 21/12/2017		
Act Notarial nr. 4479, din 20/12/2017 emis de Alexandrescu Ciprian;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de dare in plata, bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1
	1) HODOR TIBERIUS-EMANUEL	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

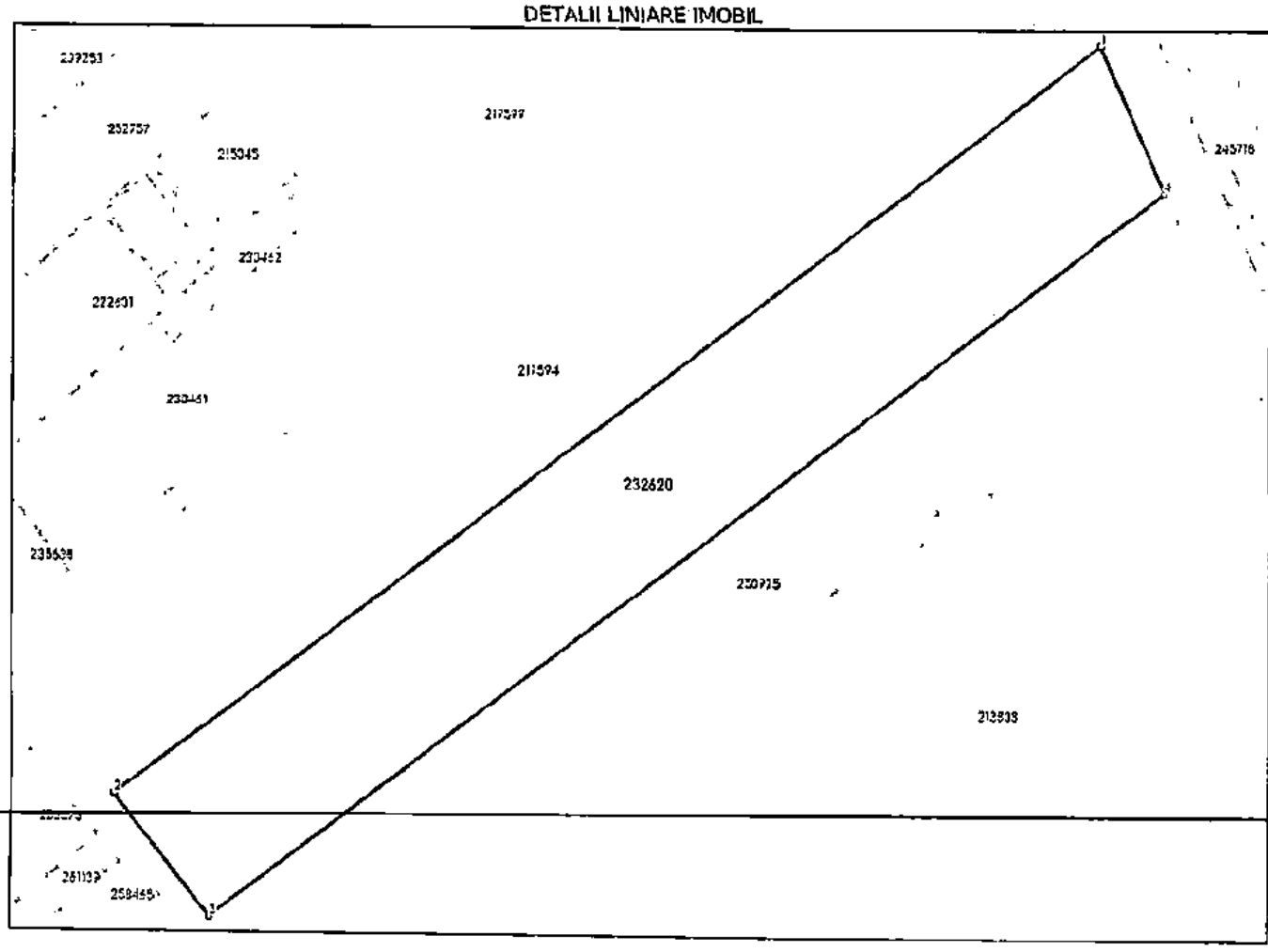
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
232620	10.110	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	10.110	-	A162/7/2	-	

Lungime Segmente

I) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	286.994
2	3	35.78
3	4	277.654
4	1	36.937

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
16/12/2024, 10:00

35.

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere	357775
Ziua	16
Luna	12
Anul	2024

Cod verificare
100184078962

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 250925 Constanţa

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Constanta, T28 A162/7/3

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	250925	7.391	Teren neimprejmuit; Teren neimprejmuit

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
136713 / 03/10/2019		
Act Administrativ nr. 9224, din 30/08/2019 emis de COMSIA JUD CTA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Reconstituire, cota actuala 1/1	A1
	1) AMET GEVERCAN	
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	Imobil aflat sub incindenta art.3 alin 1 din Legea nr.17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

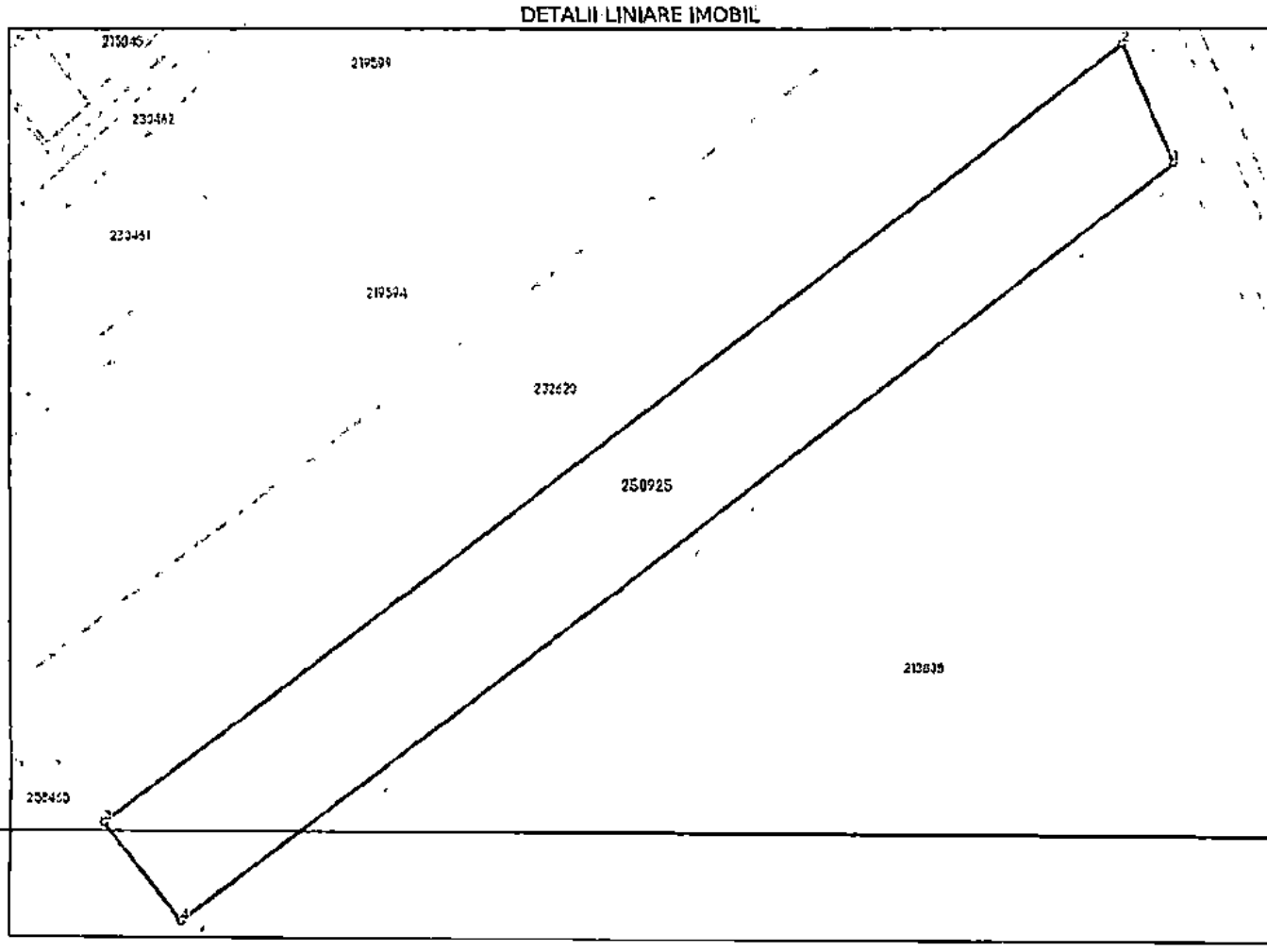
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
250925	7.391	Teren neimprejmuit

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	7.391	28	A162/7/3	-	Teren neimprejmuit

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	27.786
2	3	277.651
3	4	26.962
4	1	270.623

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
16/12/2024, 10:00

36

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere	357782
Ziua	16
Luna	12
Anul	2024

Cod verificare
100184080041

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 213808 Constanța

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:157769
Nr. cadastral vechi:115714

TEREN Extravilan
Adresa: Loc. Constanta, Jud. Constanta,

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	213808	50.000	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
72293 / 10/11/2010		
Sentinta Civila nr. 23023, din 16/12/2008 emis de JUDECATORIA C-TA (sentinta civila nr.14392/01.09.2009 emis de JUDECATORIA C-TA;decizie nr.1084/19.11.2009 emis de TRIBUNALUL C-TA;titlu proprietate nr. 7454/09.06.2010 emis de COMISIA JUD C-TA;);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 4/5	A1
	1) HAGIN FAUST	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/5	A1
	1) GINGHINA OCTAV	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 157769)	
81829 / 18/08/2015		
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B3	Imobil aflat sub incidenta art 3 alin 1 din L 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

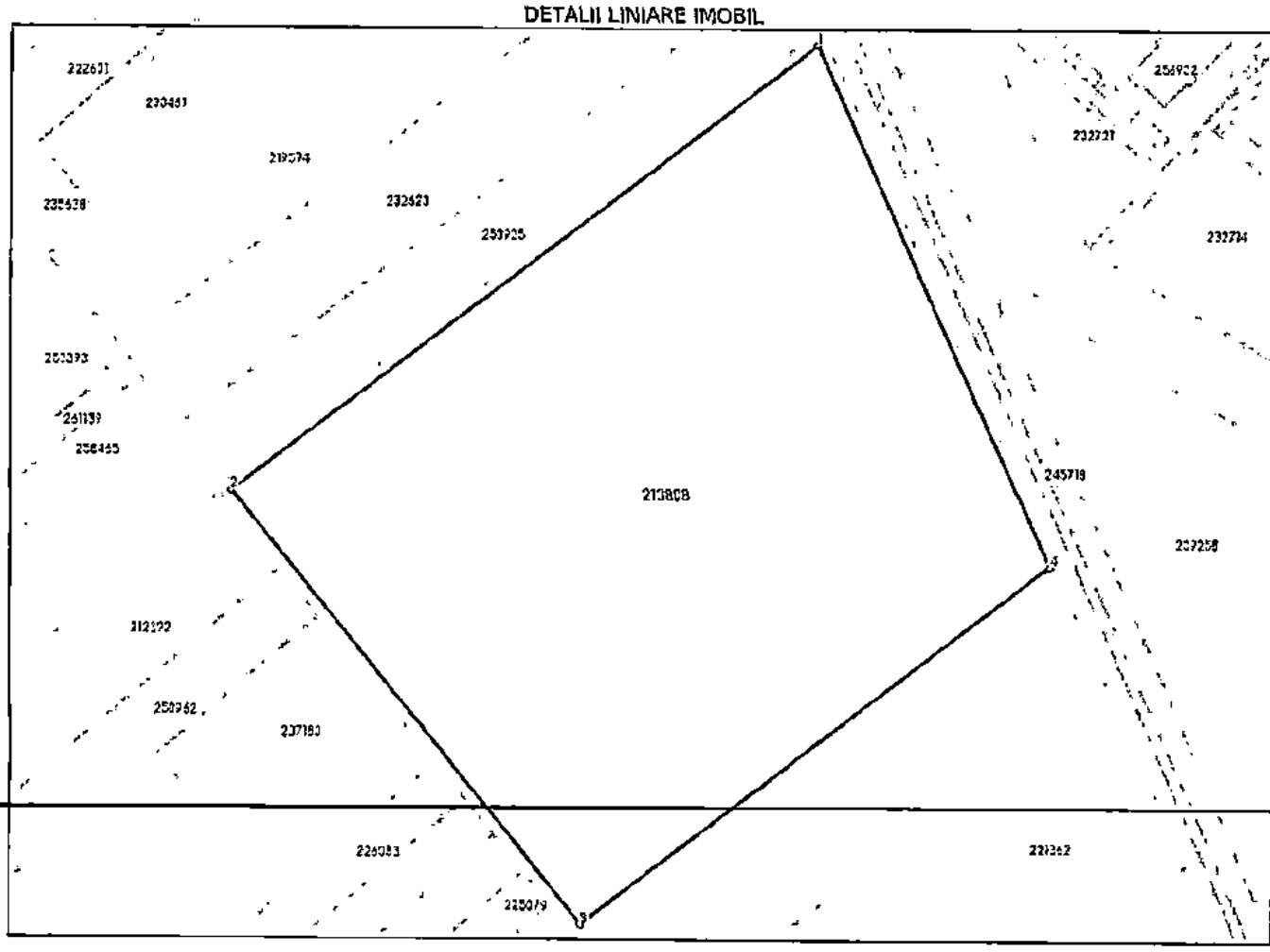
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
213808	50.000	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	50.000	-	A162/2/1	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
1	2	271.433
2	3	204.583
3	4	217.568
4	1	210.007

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

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

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
16/12/2024, 10:01

SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN PROPRIETATE

A. SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN EXTRAVILAN

NR. CRT.	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAȚĂ		VECINĂTĂȚI				OBSERVAȚII
		TARLA (SOLA)	PARCELĂ	Ha	mp	NORD	EST	SUD	VEST	
1	ARABIL		162/2/1	5	-	MOȘT. PASCU MICA	DE 168	AMET CHEMAC SEITGEAN	CN 161	
2	VII									
3	LIVEZI									
4	PĂȘUNI									
5	FÎNEȚE									
6	PĂDURI									
7	ALTE TERENURI NEAGRICOLE									
	TOTAL			5	-					

TOTAL GENERAL (A+B) 5 Ha - mp

din care:

ARABIL ____ Ha ____ mp

VII ____ Ha ____ mp

LIVEZI ____ Ha ____ mp

PĂȘUNI ____ Ha ____ mp

FÎNEȚE ____ Ha ____ mp

PĂDURI ____ Ha ____ mp

CURȚI, CONSTRUCȚII ____ Ha ____ mp

ALTE TERENURI ____ Ha ____ mp

B. SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN INTRAVILAN

NR. CRT.	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAȚĂ		VECINĂTĂȚI				OBSERVAȚII
		TARLA (SOLA)	PARCELĂ	Ha	mp	NORD	EST	SUD	VEST	
1	ARABIL									
2	VII									
3	LIVEZI									
4	PĂȘUNI									
5	FÎNEȚE									
6	CURȚI, CONSTRUCȚII									
7	ALTE TERENURI									
	TOTAL									

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere 357782
Ziua 16
Luna 12
Anul 2024
Cod verificare
100184080041

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 221362 Constanţa

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Constanta

Nr. CF vechi:134056
Nr. cadastral vechi:15288/2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	221362	40.000	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
2521 / 22/01/2009		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 408, din 15/07/2004 emis de BNP VISAN;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin cumparare ca bun propriu, cota actuala 1/1 1) **CAMBURU TEO**, (necasatorit)	A1
82615 / 18/08/2015		
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B3	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

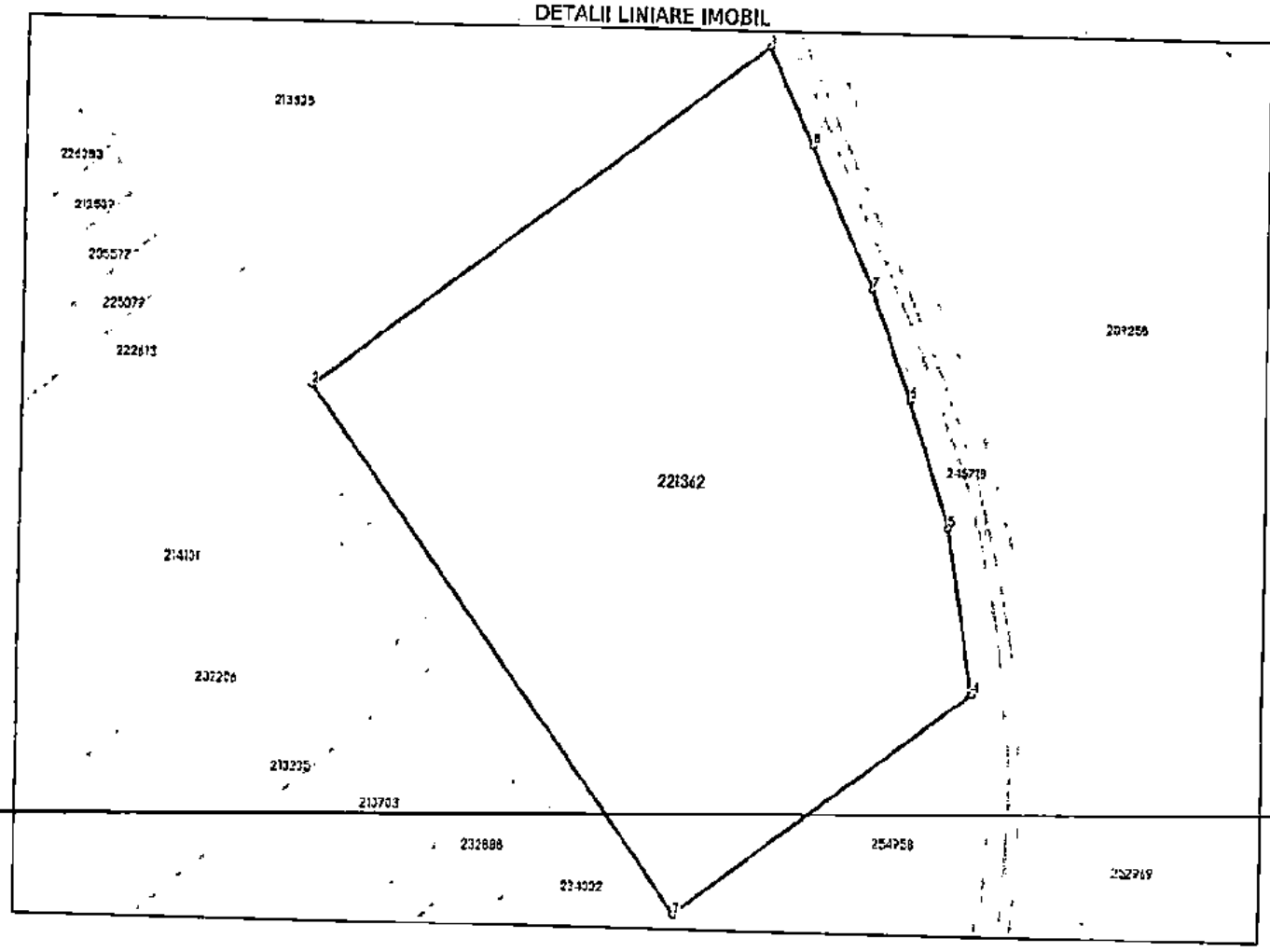
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
221362	40.000	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	40.000	-	A 162/2/2/2	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	204.301
2	3	228.259
3	4	132.627
4	5	59.768
5	6	47.866
6	7	41.358

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
7	8	55.885
8	1	37.84

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
16/12/2024, 10:01

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere 357782
Ziua 16
Luna 12
Anul 2024
Cod verificare
100184080041

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 254958 Constanţa

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	254958	10.900	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
760 / 05/01/2022		
Act Administrativ nr. 9715, din 02/12/2021 emis de CJSDPT;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Reconstituire, cota actuala 1/1	A1
	1) BĂCANU STELIAN-FLORIAN	
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul României;		
B2	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea nr.17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

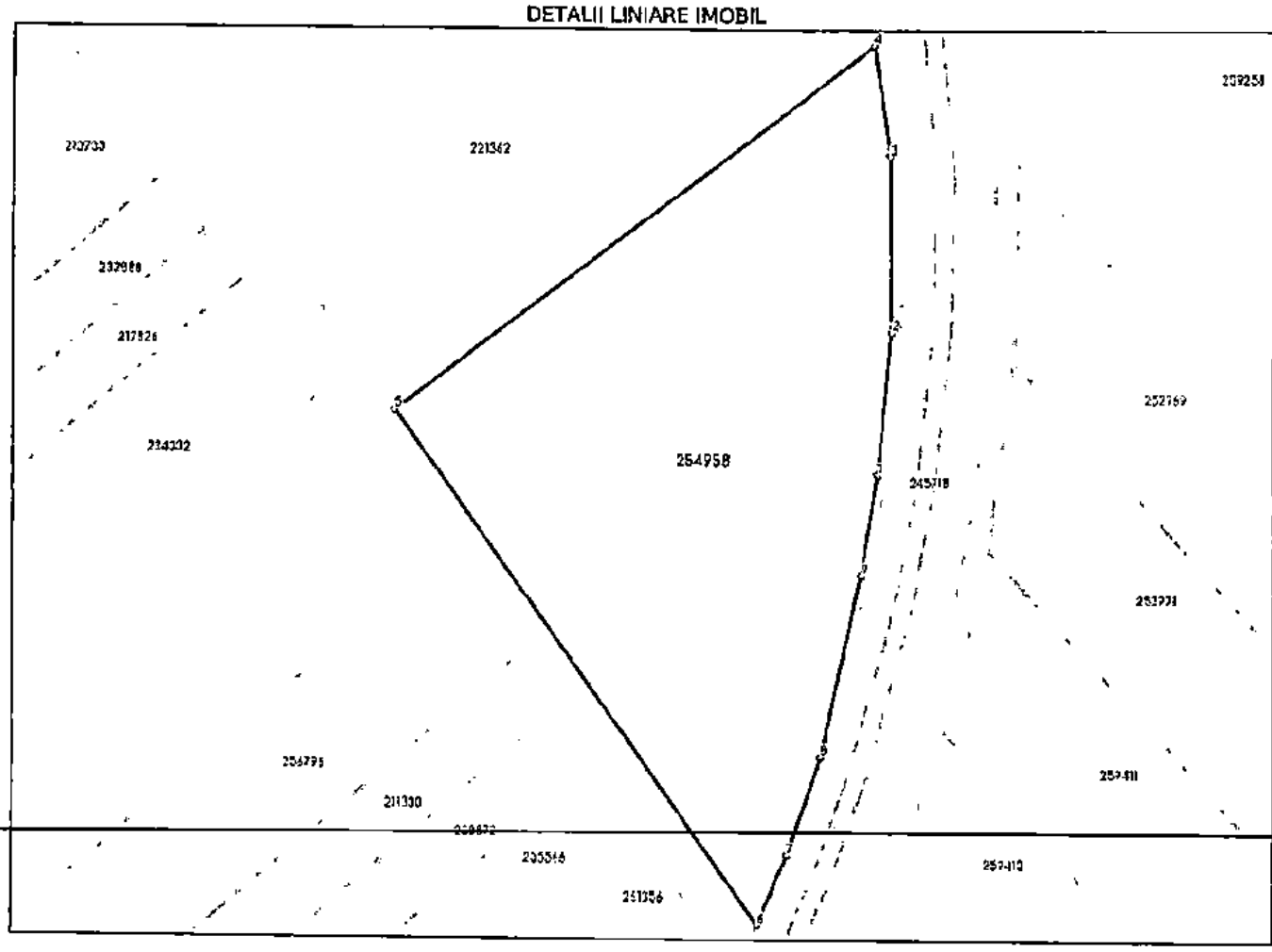
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
254958	10.900	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	10.900	-	162/2/3	-	IMOBIL INREGISTRAT IN PLANUL CADASTRAL FARA LOCALIZARE CERTA DIN CAUZA LIPSEI PLANULUI PARCELAR.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	31.385
2	3	38.756
3	4	24.587
4	5	132.627
5	6	138.209

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
6	7	16.599
7	8	22.701
8	9	40.862
9	1	22.364

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
16/12/2024, 10:01

40 1.863 mp

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

ANCPI
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

CARTE FUNCIARĂ NR. 264635
COPIE

Carte Funciară Nr. 264635 Constanţa

Neutil Oficiul

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Constanta, UAT Constanţa

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	264635	7.078	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90365 / 09/04/2026		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Constanţa); Act Normativ fg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 264635 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 297.	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMÂNIEI (LEGE; ,art.13);		
B2	Se notează menţiunea de proprietar neidentificat.	A1
Act Normativ nr. Legea 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B3	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Document care conţine date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 şi Legii 190/2018

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

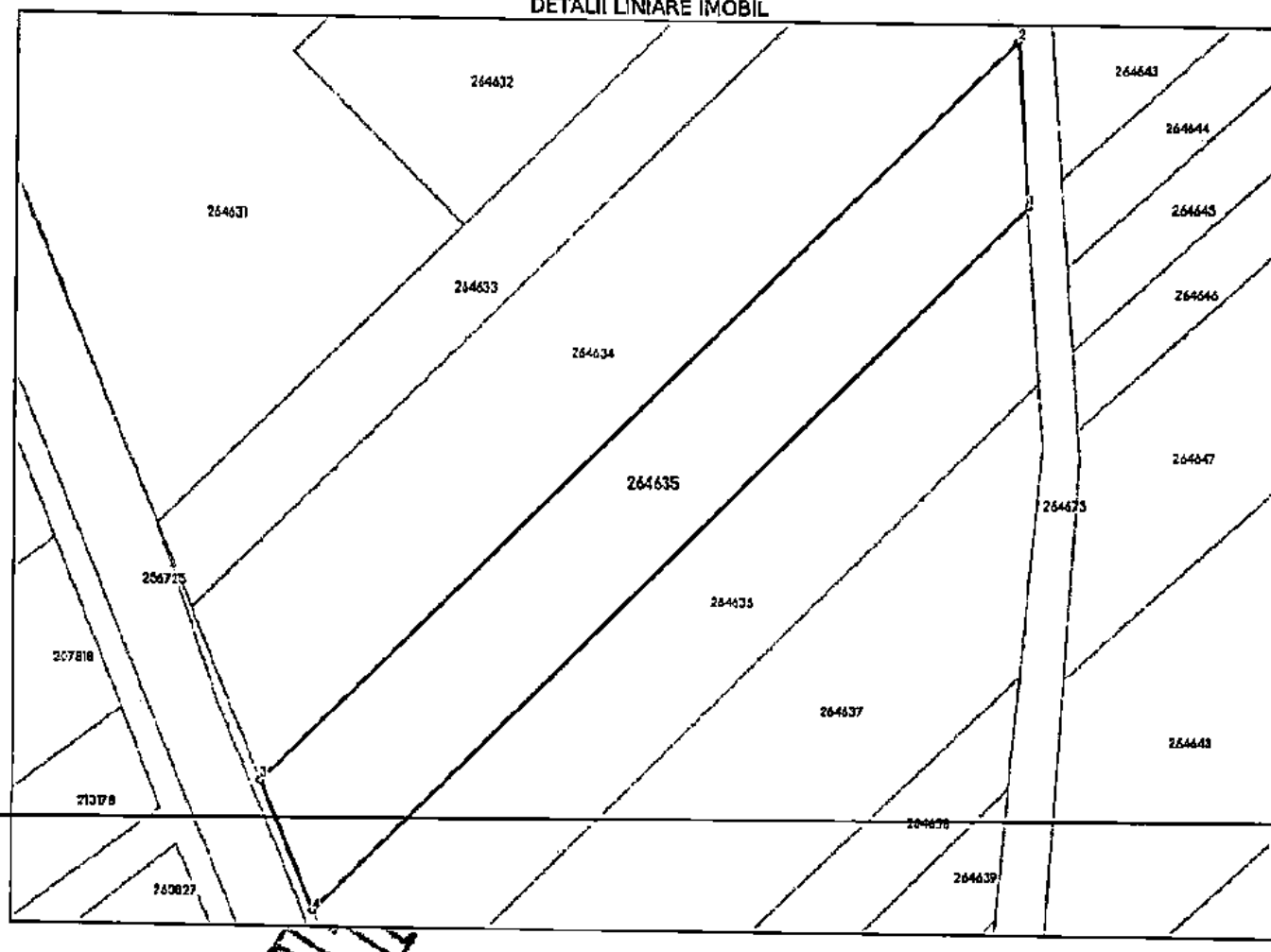
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
264635	7.078	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafață (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	7.078	-	170/3	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (~ (m)
1	786.763,085 308.098,8	2	786.760,452 308.137,196	38.486
2	786.760,452 308.137,196	3	786.586,313 307.964,269	245.414
3	786.586,313 307.964,269	4	786.598,724 307.934,036	32.681
4	786.598,724 307.934,036	1	786.763,085 308.098,8	232.727

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Neutilizabil în circuitul civil

S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
Constanţa
Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor
România, 900190, Constanţa, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J2003001792132, Cod fiscal: RO 15489305

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
Nr. 46511
Anul 2026 Luna 07 Ziua 29
MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA
INTRARE IEŞIRE Nr. 279
Anul 2026 Luna 07 Ziua 30

1

RAPORT DE EVALUARE

(PENTRU EXPROPRIERE CF. L 255 / 2010)

TEREN EXTRAVILAN
Parcela 170/1, jud. Constanţa
(3.615 mp) (NC 264629)

PROPRIETAR:

CREDIT EUROPE ASSET MANAGEMENT

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

IULIE 2026

RAPORT DE EVALUARE
(PENTRU EXPROPRIERE)

Obiectul evaluării: teren extravilan, cu suprafața de 3.615 mp, parcela 170/1, jud. Constanța

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

Data evaluării: 20 Iulie 2026

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA

Proprietar: CREDIT EUROPE ASSET MANAGEMENT SA

Executant: MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

CUPRINS

CUPRINS 2
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE 3
CERTIFICARE 5
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării 6
1.1. Identificarea activului supus evaluării 6
1.2. Identificarea clientului/beneficiarului 6
1.3. Utilizarea desemnată 6
1.4. Utilizatorul desemnat 6
1.5. Evaluatorul 6
1.6. Moneda evaluării 7
1.7. Data evaluării 7
1.8. Tipul valorii 7
1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora 9
1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea 10
1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative 10
1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii 11
1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță: 11
1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate 12
1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare 12
1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV 12
2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare 13
2.1. Aria de piață 13
2.2. Date despre proprietatea subiect 13
2.3. Date despre proprietăți comparabile 14
3. Analiza datelor 15
3.1. Analiza de piață 15
3.2. Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări) 15
4. Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului 16
4.1. Evaluarea terenului conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare 16
5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii 17

ANEXE

1. Plan de situație;
2. Extras de carte funciară nr. 264629;
3. Poze.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren extravilan arabil, parcela 170/1, județul Constanța, care aparține SC CREDIT EUROPE ASSET MANAGEMENT SA. 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 jud. Constanța, parcela 170/1;
- Nr. cadastral: 264629;
- Suprafață teren : 17.000 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 17.000 mp:
- Suprafață teren afectată: 3.615 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 30,00;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat limitrof la DN 3C, o zonă de trenuri arabile, industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: are acces la utilitățile; energie electrică etc, cu posibilitatea de branșare la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului extravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică.

Nr. crt.	Denumire	Precla	Nr. cadastral	CF Sporadic	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona
					mp	(pg 66)		
1	Teren extravilan arabil, parcela 170/1, DN 3C, NC 264629, mun. Constanța, jud. Constanța	A 170/1	264629	263211	3615	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C

Nr. crt.	Denumire	Precla	Nr. cadastral	CF Sporadic	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren extravilan	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
						(pg. 64)	Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 170/1, DN 3C, NC 264629, mun. Constanța, jud. Constanța	A 170/1	264629	263211	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	0,6	11.370,11	2.169,00

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

In prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legiii 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 extravilan arabil;
- 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	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 170/1, DN 3C, NC 264629, mun. Constanța, jud. Constanța	264629	3.615	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	11.370,11	2.169,00

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Terenul are destinația de extravilan - arabil, în cadrul „**Studiu de Piață pentru anul 2026, 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 extravilan – arabil.

Concluzie:

Evaluarea terenului extravilan care are categoria de folosință de arabil - extravilan, situat în județul Constanta, zona Varianta Ovidiu DN 3C, 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.

2.169,00 EURO echivalentul a 11.370,11 lei fără TVA

1 EURO 5,2421 LEI 20.07.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

CERTIFICARE

Subsemnatul evaluator dr. ing. Dragoș Mihai Ipate certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare, iar acele date și informații preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menționate expres în text;
- analizele, opiniile și concluziile din raport sunt obiective și nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale cunoscute și prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare;
- evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natura ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare;
- evaluatorul nu este angajat direct sau prin intermediari în nici o acțiune cu caracter comercial privind activul evaluat;
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- evaluatorul își asuma menținerea confidențialității asupra datelor și informațiilor din raport, precum și neutilizarea, acestora, în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal, fie prin intermediul unei terțe persoane;
- **La solicitarea beneficiarului raportul a fost întocmit în concordanța cu legea 255/2010, lege neconformă cu standardele ANEVAR și a codului deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR;**
- utilizarea prezentului raport de evaluare poate fi însoțita de verificarea lui numai în conformitate cu legea 255/2010, lege neconformă cu standardele ANEVAR;
- Prezentul raport a fost efectuat în disconcordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2025. Acesta s-a efectuat conform legii nr. 255/2010 pentru exproprierea unui teren pentru cauză de utilitate publică;
- evaluatorul a efectuat personal inspecția proprietății ce face obiectul prezentului raport de evaluare în perioada Iulie 2026;
- evaluatorul este membru al ANEVAR (Asociația națională a evaluatorilor din România); evaluatorul își declară competența în evaluarea proprietății imobiliare evaluat.

Evaluator

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai Ipate

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea activului supus evaluării

Activul supus evaluării în prezentul raport constă în bunul imobil – teren arabil - extravilan, cu suprafața de 3.615, situat limitrof la DN3C, parcela 170/1, jud. Constanța.

Terenul extravilan aparține S.C. Credit Europe Asset Management S.A..

1.2. Identificarea clientului/beneficiarului

Beneficiarul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA,** cu sediul în Constanța, B-dul. Tomis, nr. 51.

1.3. Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată este aceea de a stabilii valoarea bunului imobil – teren arabil – extravilan, cu suprafața de 3.615 mp pentru expropriere cu destinația de "Construire parc DN 3C din municipiul Constanța", coform legii 255/2010 și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010.

1.4. Utilizatorul desemnat

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA,** cu sediul în Constanța, B-dul. Tomis, nr. 51. Nu există alți utilizatori desemnați.

1.5. Evaluatorul

Denumire:	MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA
Adresa:	CONSTANȚA, Str. C. D. Gherea, nr. 13.
Telefon/fax:	mobil 0745-183221
E-mail:	dragos.ipate@gmail.com
CUI:	cod fiscal RO 15489305
Reg. Comerțului:	J 13/1792/04.06.2003
Forma juridica:	societate cu răspundere limitată

Obiect de activitate: consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare și restructurare, evaluare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor.

Autorizație: membru corporativ ANEVAR – autorizație 0236.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Evaluatorul - expert tehnic judiciar conf. univ. dr. ing. IPATE DRAGOȘ MIHAI, domiciliat în Constanța, str. C. D. Gherea, nr. 13, cod 900190, tel./fax 0341.173.794, mobil 0745.183.221, e-mail: dragos.ipate@gmail.com , doctor în inginerie industrială:

- membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați in România), cu specializările evaluarea proprietăților imobiliare, evaluarea bunurilor mobile și evaluarea întreprinderilor, legitimație nr. 13439;
- expert tehnic judiciar în specialitatea „Evaluarea proprietății imobiliare" și „Evaluări bunuri mobile economie", autorizație Nr. 30018072014 Seria 670714103313062014, precum și în specialitatea „Evaluarea de întreprinderi", autorizație Nr. 921305202, Seria 20021222225042024, aflat în evidenta Biroului Local de Expertiza Tehnice și Contabile din cadrul Tribunalului Constanța.

Evaluatorul este asigurat de răspundere civilă profesională în domeniul evaluărilor la ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI.

Domeniul de activitate: expertiză tehnică în domeniul evaluării proprietății imobiliare și a bunurilor mobile economice, evaluarea întreprinderilor, consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare și restructurare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor

În calitate de evaluator a participat la realizarea numeroase evaluări de întreprinderi, participații la întreprinderi, active și alte bunuri mobile și proprietăți imobile. De asemenea participă la realizarea de expertize tehnice judiciare în domeniile evaluării proprietății imobiliare, evaluarea bunurilor mobile economice și evaluarea întreprinderilor

1.6. Moneda evaluării

Evaluarea se face în lei echivalent euro la data evaluării, respectiv 20.07.2026.

Cursul de conversie utilizat în calcule este cel de la data evaluării 1 EURO = 5,2421 lei.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 20 Iulie 2026.

Data raportului de evaluare (predării) este 21 Iulie 2026.

Inspecțiile au fost realizate în perioada de 15 - 20 Iulie 2026.

1.8. Tipul valorii

Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori.

În prezentul raport, tipul valorii se referă la valoarea terenului a fost estimată conform studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobilare și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010 conform căreia se va ține seama de expertizele întocmite și actualizate din camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate și REPREZINTĂ O DEROGARE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ÎN VIGOARE LA DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII.

ACEASTĂ VALOARE ESTE O NECONFORMITATE RAPORTATĂ LA STANDARDELE DE EVALUARE, DAR ESTE REALIZATĂ NUMAI DATORITĂ SOLICITĂRII PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA, SERVICIUL PATRIMONIU, PENTRU EXPROPRIERE CU DESTINAȚIA DE UTILITATE PUBLICĂ.

MENȚIONĂM CĂ TIPUL DE VALOARE REZULTAT NU CORESPUNDE NICI UNUI TIP DE VALOARE DEFINIT ÎN STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ȘI NU POATE FI ASIMILAT UNEI DEFINIȚII DIN STANDARDE.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Art. 22. - *17/08/2018 - Art. 22. a fost modificat prin Legea 233/2018*

(1) Expropriatul nemulţumit de cuantumul despăgubirii prevăzute la art. 19 se poate adresa instanţei judecătoreşti competente în termenul general de prescripţie, care curge de la data la care i-a fost comunicată hotărârea de stabilire a cuantumului despăgubirii, sub sancţiunea decăderii, fără a putea contesta transferul dreptului de proprietate către expropriator asupra imobilului supus exproprierii, iar exercitarea căilor de atac nu suspendă efectele hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii şi transferului dreptului de proprietate.

Recursuri în interesul legii - soluţii de admitere.

(2) Preşedintele instanţei va fixa un termen şi va dispune citarea proprietarilor sau, după caz, a posesorilor, a altor titulari de drepturi reale sau a oricăror persoane cunoscute, care pot justifica un interes legitim asupra imobilelor expropriate.

(3) Soluţionarea cererii expropriatului se face cu participarea obligatorie a procurorului.

(4) Instanţa va verifica dacă sunt întrunite toate condiţiile cerute de lege cu privire la stabilirea cuantumului despăgubirii. Hotărârea este supusă căilor de atac prevăzute de lege.

(5) Pentru soluţionarea cauzei instanţa va constitui o comisie de experţi compusă dintr-un expert numit de instanţă, unul desemnat de expropriator şi un al treilea din partea persoanelor care sunt supuse exproprierii.

(6) Experţii, la realizarea raportului de expertiză, precum şi instanţa vor ţine seama de expertizele întocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

(7) Despăgubirea acordată de instanţă nu va putea fi mai mică decât cea oferită de expropriator şi nici mai mare decât cea solicitată de expropriat sau de altă persoană interesată.

A se vedea şi Decizia 532/2018.

(8) Atât procedura de expropriere, cât şi obiectivele de utilitate publică ce fac obiectul prezentei legi nu pot fi suspendate sau sistate la cererea vreunei persoane care invocă existenţa unor litigii privind posesia ori proprietatea imobilului expropriat.

Art. 23. - (1) Cererile adresate instanţei judecătoreşti pentru stabilirea, în contradictoriu cu statul român sau cu unităţile administrativ-teritoriale, după caz, a dreptului la despăgubire pentru expropriere şi a cuantumului acesteia sunt scutite de taxa judiciară de timbru şi sunt de competenţa instanţelor de drept comun.

(2) Prevederile alin. (1) nu sunt aplicabile litigiilor având ca obiect stabilirea dreptului de proprietate ori a altui drept real asupra imobilelor expropriate.

(3) Cheltuielile necesare pentru realizarea expertizelor de evaluare a cuantumului despăgubirilor cuvenite ca urmare a exproprierii în cadrul litigiilor prevăzute la alin. (1) vor fi avansate în conformitate cu procedura de drept comun.

1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Pe parcursul evaluării au fost colectate şi analizate date cu privire la subiectul evaluării, aria de piaţă şi zona acestuia.

Inspecţia activului imobilizat a fost realizată de către reprezentantul SC Management Consulting Solutions SRL, dl. Ipate Dragoş, într-un mod neinvaziv.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Raportul de evaluare s-a realizat la data de 20 Iulie 2026, utilizând date furnizate de la beneficiarul raportului de evaluare – PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA - precum şi din observaţiile evaluatorului rezultate din inspecţia la faţa locului a proprietăţii evaluate şi a documentului **„Studiu de Piaţă pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietăţile imobiliare situate în judeţele Constanţa şi Tulcea" referitoare la mun. Constanţa, zona varianta Ovidiu – DC89.**

Datele şi informaţiile furnizate sunt considerate a fi corecte şi complete, atât timp cât nu contravin propriilor observaţii ale evaluatorului, iar aceste situaţii contradictorii sunt menţionate în raport ori de câte ori este necesar. Datele şi informaţiile au fost sistematizate şi interpretate, dar nefiind bazate pe un audit, eventualele omisiuni sau inexactităţi nu cad în sarcina evaluatorului. Acestea se referă la dimensiuni, structură, finisaje, stare de întreţinere, date financiare şi economice, etc.

Conform Notei de comanda, emisă de Primăria Oraşului Constanţa, direcţia Patrimoniu, serviciul Patrimoniu,, s-au ataşat, în copie, documentele necesare realizării raportului de evaluare, respectiv: tabel cu identificarea imobilelor afectate de amplasamentul lucrării, plan de amplasament

Având în vedere că valoarea de circulaţie a imobilului expropriat s-a efectuat la solicitarea expresă a Primăriei Municipiului Constanţa conform legii 255/2010 respectiv conform cu „Studiu de Piaţă pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietăţile imobiliare situate în judeţele Constanţa şi Tulcea" referitoare la zona varainta Ovidiu – DC89, mun. Constanţa, la momentul transferului dreptului de proprietate, nu s-au luat în calcul informaţiile de piaţă preluate de pe piaţa imobiliară specifică.

1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Raportul a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze ce apar în cursul raportului de evaluare:

- Ipoteze semnificative:

- evaluatorul nu poate să-şi asume nici o responsabilitate privind descrierea situaţiei juridice sau a consideraţiilor privind certificatul de proprietate în sensul că se presupune că titlul de proprietate este valabil şi proprietatea poate fi înstrăinată;
- proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;
- se presupune o stăpânire responsabilă şi o administrare competentă a proprietăţii;
- informaţiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă o garanţie asupra lor;
- toate documentaţiile tehnice se presupun a fi corecte iar planurile şi materialele grafice sunt prezentate sub rezerva de corectitudine a autorilor acestora;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau invizibile ale proprietăţii, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare a proprietăţii;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

- se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;
- se presupune că autorizațiile, certificatul de urbanism se alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative locale sau naționale, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii;
- se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există servituți, altele decât cele descrise în raport;
- orice proporție din valoarea totală estimată, între teren și construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare, iar valorile separate pentru teren sau clădire nu sunt valabile, dacă nu sunt precizate expres de evaluator;
- evaluatorul nu a fost solicitat să acorde consultanță ulterioară sau se depună mărturie în instanță;
- orice estimare a valorii se referă la întreaga proprietate și orice divizare sau drepturi parțiale anulează această evaluare;
- documentația privind situația juridică a fost preluată din datele de cadastru pentru a putea aprecia dimensiunile fizice;
- previziunile sau estimările referitoare la activitatea exploatare se bazează pe condițiile actuale ale piesei, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare;
- valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației.

▪ Ipoteze speciale semnificative: nu există.

- valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației.

1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii

Nu au fost utilizate asemenea informații.

1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță:

Oricare cerințe cu privire la luarea în considerare a factorilor de mediu, social și de guvernanță semnificativi. Factorii de mediu sunt cei care este necesari a fi respectați, dar având în vedere că, bunul imobil aparține S.C. Credit Europe Asse Management S.A.. conform înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 90359/09.04.2026 și act notarial nr. 971 din 05/11/2025, emis de Mantu Laura, act normativ 17 din 07.03.2014 emis de Parlamentul României, acesta respectă condițiile legale în România. Factorii sociali și de guvernanță nu sunt implicați.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate

Raportul de evaluare se realizează în formă scrisă extinsă în trei exemplare originale.

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este destinat exclusiv clientului - Primăria Municipiului Constanța și nu poate fi făcut public terților, fără acordul scris al evaluatorului.

1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV

Prezentul raport de evaluare / expertiză judiciară **A FOST EFECTUAT ÎN DISCORDANȚĂ CU STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR** ediția 2025 (SEV 100 - Cadrul general al evaluării; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Tipuri ale valorii; SEV 103 – Abordare în evaluare; SEV 104 – Informații și date de intrare; SEV 105 – Modele de evaluare; SEV 106: Documentare și raportare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile) și **SE SUPUNE LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE**.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

2.Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare

Datele necesare pentru evaluarea proprietății imobiliare sunt date despre aria de piață, date despre proprietatea subiect si date despre proprietăți comparabile.

2.1. *Aria de piață*

Terenul supus evaluării este situat în zona varianta Ovidiu - DC89.

Zona este formată din imobile industriale, terenuri extravilan libere.

Zona are acces la toate utilitățile: apa, energie electrică.

În zonă există mijloace de transport în comun.

2.2. *Date despre proprietatea subiect*

Istoric

Proprietatea evaluată – teren extravilan cu categoria de folosință arabil, în suprafața de 17.100 mp, aparține S.C. Credit Europe Asse Management S.A., conform înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 90359/09.04.2026, registru Cadastral al imobilelor, act administrativ nr. 210980 din 01.11.2024, emis de Municipiul Constanța act administrativ nr. 211122 din 01.11.2024 emis de Muncipiul Constanța, act notarial nr. 971 din 05.11.2025 emis de Mantu Laura, act normativ legea 7/1996 emis de Parlamentul României.

Zonarea

Proprietatea se află în localitatea Constanța, zona Ovidiu – DC89.

Zona este omogenă, formată din proprietăti extravilane libere, agricole.

Zona are acces la utilități.

Amplasament

Terenul de fundare este normal și nu prezintă probleme constructive deosebite.

Amplasamentul este favorabil fiind situat limitrof la DN3C, .

Utilitățile sunt în zonă.

- **Terenul extravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Terenul este situat în jud. Constanța, parcela 170/1;
- Nr. cadastral: 264629;
- Suprafață teren : 17.000 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 17.000 mp:
- Suprafață teren afectată: 3.615 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 30,00;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat limitrof la DN 3C, o zonă de trenuri arabile, industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: are acces la utilitățile; energie electrică etc, cu posibilitatea de branșare la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului extravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică.

Vecinătăți

- N – IE 264627;
- S – IE 264630;
- E – IE 264665;
- V – IE 256626.

Localizare

Proprietatea se află în zona varainta Ovidiu DC89.

Zona este formată din terenuri extravilan arabile.

Venituri și cheltuieli

In prezent pe proprietate nu se desfășoara activitate.

Impozite și taxe

În conformitate cu Hotărârile Consiliului local al Municipiului Constanța, impozitul pe construcție este 1,7% din valoarea de inventar la activele reevaluate.

2.3. Date despre proprietăți comparabile

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 și nu se face conform datelor de piață, astfel încât nu a fost necesară analiza de piață.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

3.Analiza datelor

3.1. Analiza de piață

Analiza de piață nu a fost efectuată deoarece evaluarea a fost făcută conform grilei notarilor publici, potrivit art. 22, alin 6 din legea 255/2010.

3.2. Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări)

În cazul acestui raport s-a calculat o valoare a terenului extravilan conform legii 255/2010, în concordanță cu studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare, situate în localitatea Constanța, zona Varianta Ovidiu DC89. Această valoare este o neconformitate raportată la Standardele de Evaluare și este realizată la solicitare Primăriei Municipiului Constanța, astfel că nu este necesară analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilitzări).

CMBU a fost luată în considerare pentru încadrarea în studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare a fost în prezent de teren liber.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus și Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu si Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis și Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Viile Noi, Sere - spațiu regional	6000
Alte locații	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

4.Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului

4.1. Evaluarea terenului conform studiu de piaţă privind valorile minime ale proprietăţilor imobiliare

La solicitarea beneficiarului, evaluarca terenului extravilan, categorie de folosinţă arabil, situat în zona varainta Ovidiu DC89, s-a efectuat conform **"Studiu de Piaţă pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietăţile imobiliare situate în judeţele Constanţa şi Tulcea"** şi potrivit art. 22, alin. 6 legea 255/2010 şi în disconcordanţă cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediţia 2026.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafaţă	Incadrare in zona cf studiu de piaţă	Categoria de folosinţă	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piaţă privind valorile minime ale proprietăţilor imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 170/1, DN 3C, NC 264629, mun. Constanţa, jud. Constanţa	264629	3.615	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanţa	0,6	11.370,11	2.169,00

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

Valoarea de piaţă rezultată conform **"Studiu de Piaţă pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietăţile imobiliare situate în judeţele Constanţa şi Tulcea"**, *este de 0,6 EURO/mp pentru terenuri extravilan - arabile respectiv 2.169 Euro echivalentul a 11.370,11 lei, fără TVA.*

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - Intre Campus si Elvila	12000
Intre Bd. Aurel Vlaicu si Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - Intre Bd. Tomis şi Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Vile Noi, Sere - spatiu regional	6000
Alte locaţii	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

In prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legiii 255/2010:

- 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 extravilan, categoria de folosință extravilan - arabil;
- Valoarea finală a fost stabilită coform legii 255/2010 şi potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010, av expertul va ține seama de expertizele întocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 170/1, DN 3C, NC 264629, mun. Constanța, jud. Constanța	264629	3.615	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	11.370,11	2.169,00

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Terenul are destinația de extravilan - arabil, în cadrul **„Studiu de Piață pentru anul 2026, 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 extravilan – arabil.

Concluzie:

Evaluarea terenului extravilan care are categoria de folosință de arabil - extravilan, situat în județul Constanta, zona Varianta Ovidiu DN 3C, 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.

2.169,00 EURO echivalentul a 11.370,11 lei fără TVA

1 EURO 5,2421 LEI 20.07.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IRATE

SOCIETATEA COMERCIALĂ MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA

UNIUNEA EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA Evaluator autorizat IRATE DRAGOS MIHAI Legitimația Nr. 13456 Valabil 2026 Specialitatea: EI, EPI, EBM, POSV, ANEVAR, VERIFICATOR

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

(1369+2246)

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere	180891
Ziua	13
Luna	07
Anul	2026

Cod verificare
100214300983

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 264629 Constanţa

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Constanta, UAT Constanţa, UAT Constanţa, Parcela A 170/1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	264629	17.100	Teren neimprejmuit; Imobil inscris in CF sporadic 263211;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90359 / 09/04/2026		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Constanţa); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 264629 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 290.	A1
Act Notarial nr. 971, din 05/11/2025 emis de Mantu Laura;		
B2	Se infiinteaza cf. 263211 a imobilului cu nr. cad. 263211/Constanţa ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: --- nr.cad.206430\cf.206430; --- nr.cad.206431\cf.206431;	A1
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B3	Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014 . *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 206430/Constanţa, inscrisa prin incheierea nr. 269734 din 30/09/2024;*	A1
Act Administrativ nr. 210980, din 01/11/2024 emis de MUNICIPIUL CONSTANŢA;		
B4	Se noteaza necesitatea obtinerii avizului Ministerului Culturii in cazul instrainarii imobilului, conform art. 3 alin. 4 din Legea nr. 17/2014, *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 206430/Constanţa, inscrisa prin incheierea nr. 328864 din 15/11/2024;*	A1
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B5	Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014 *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 206431/Constanţa, inscrisa prin incheierea nr. 269753 din 30/09/2024;*	A1
Act Administrativ nr. 211122, din 01/11/2024 emis de MUNICIPIUL CONSTANŢA;		
B6	Se noteaza necesitatea obtinerii avizului Ministerului Culturii in cazul instrainarii imobilului, conform art. 3 alin. 4 din Legea nr. 17/2014 *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 206431/Constanţa, inscrisa prin incheierea nr. 328860 din 15/11/2024;*	A1
Act Notarial nr. 971, din 05/11/2025 emis de Mantu Laura;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) CREDIT EUROPE ASSET MANAGEMENT SA	A1
Act Normativ nr. Legea 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B8	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1
111902 / 05/05/2026		
Act Administrativ nr. 91835, din 16/04/2026 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA;		
B9	Se noteaza necesitatea obtinerii avizului Ministerului Culturii-in cazul	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
B9	instrainarii imobilului, conform art. 3 alin. 4 din Legea nr. 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
90359 / 09/04/2026		
Act Notarial nr. 3414, din 11/11/2024 emis de Apostu Lucian Catalin;		
C1	Se noteaza promisiunea bilaterala de vanzare cumparare autentificata sub nr.3414 din 11.11.2024 NP Apostu Lucian-Catalin, incheiata intre CREDIT EUROPE ASSET MANAGEMENT SA in calitate de promitenta vanzatoare si VISIO CONSTRUCTION WORKS SRL in calitate de promitent cumparator, cu termen de semnare a contractului de vanzare in forma autentica pana la data de 31.03.2025	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 206430/Constanţa, inscrisa prin incheierea nr. 326179 din 13/11/2024;	
Act Notarial nr. 781, din 24/03/2025 emis de Apostu Lucian Catalin;		
C2	Se noteaza actul aditional autentificat sub nr. 781 din 24.03.2025 la promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare autentificata sub nr. 3414 din 11.11.2024 , privind prelungirea termenului de perfectare a contractului de vanzare-cumparare pana la data 02.06.2025	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 206430/Constanţa, inscrisa prin incheierea nr. 75493 din 28/03/2025;	
Act Notarial nr. 1594, din 17/06/2025 emis de Apostu Lucian Catalin;		
C3	Se noteaza actul aditional autentificat sub nr.1594 din 17.06.2025 la promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare autentificata sub nr. 3414 din 11.11.2024 , privind prelungirea termenului de perfectare a contractului de vanzare-cumparare pana la data 30.01.2026	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 206430/Constanţa, inscrisa prin incheierea nr. 203838 din 13/08/2025;	
Act Notarial nr. 3414, din 11/11/2024 emis de Apostu Lucian Catalin;		
C4	Se noteaza promisiunea bilaterala de vanzare cumparare autentificata sub nr.3414 din 11.11.2024 NP Apostu Lucian-Catalin, incheiata intre CREDIT EUROPE ASSET MANAGEMENT SA in calitate de promitenta vanzatoare si VISIO CONSTRUCTION WORKS SRL in calitate de promitent cumparator, cu termen de semnare a contractului de vanzare in forma autentica pana la data de 31.03.2025	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 206431/Constanţa, inscrisa prin incheierea nr. 326180 din 13/11/2024;	
Act Notarial nr. 781, din 24/03/2025 emis de Apostu Lucian Catalin;		
C5	Se noteaza actul aditional autentificat sub nr. 781 din 24.03.2025 la promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare autentificata sub nr. 3414 din 11.11.2024 , privind prelungirea termenului de perfectare a contractului de vanzare-cumparare pana la data 02.06.2025	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 206431/Constanţa, inscrisa prin incheierea nr. 75494 din 28/03/2025;	
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 1594, din 17/06/2025 emis de Apostu Lucian Catalin;		
C6	Se noteaza actul aditional autentificat sub nr.1594 din 17.06.2025 la promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare autentificata sub nr. 3414 din 11.11.2024 , privind prelungirea termenului de perfectare a contractului de vanzare-cumparare pana la data 30.01.2026	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 206431/Constanţa, inscrisa prin incheierea nr. 203839 din 13/08/2025;	
Act Notarial nr. 321, din 12/02/2026 emis de Apostu Lucian Catalin;		
C7	Se noteaza actul aditional autentificat sub nr. 321 din 12.02.2026 la promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare autentificata sub nr. 3414 din 11.11.2024 modificata prin actele aditionale autentificate sub nr.1594 din 17.06.2025 si nr. 1594 din 17.06.2025, privind prelungirea termenului de perfectare a contractului de vanzare-cumparare pana la data 30.12.2026	A1

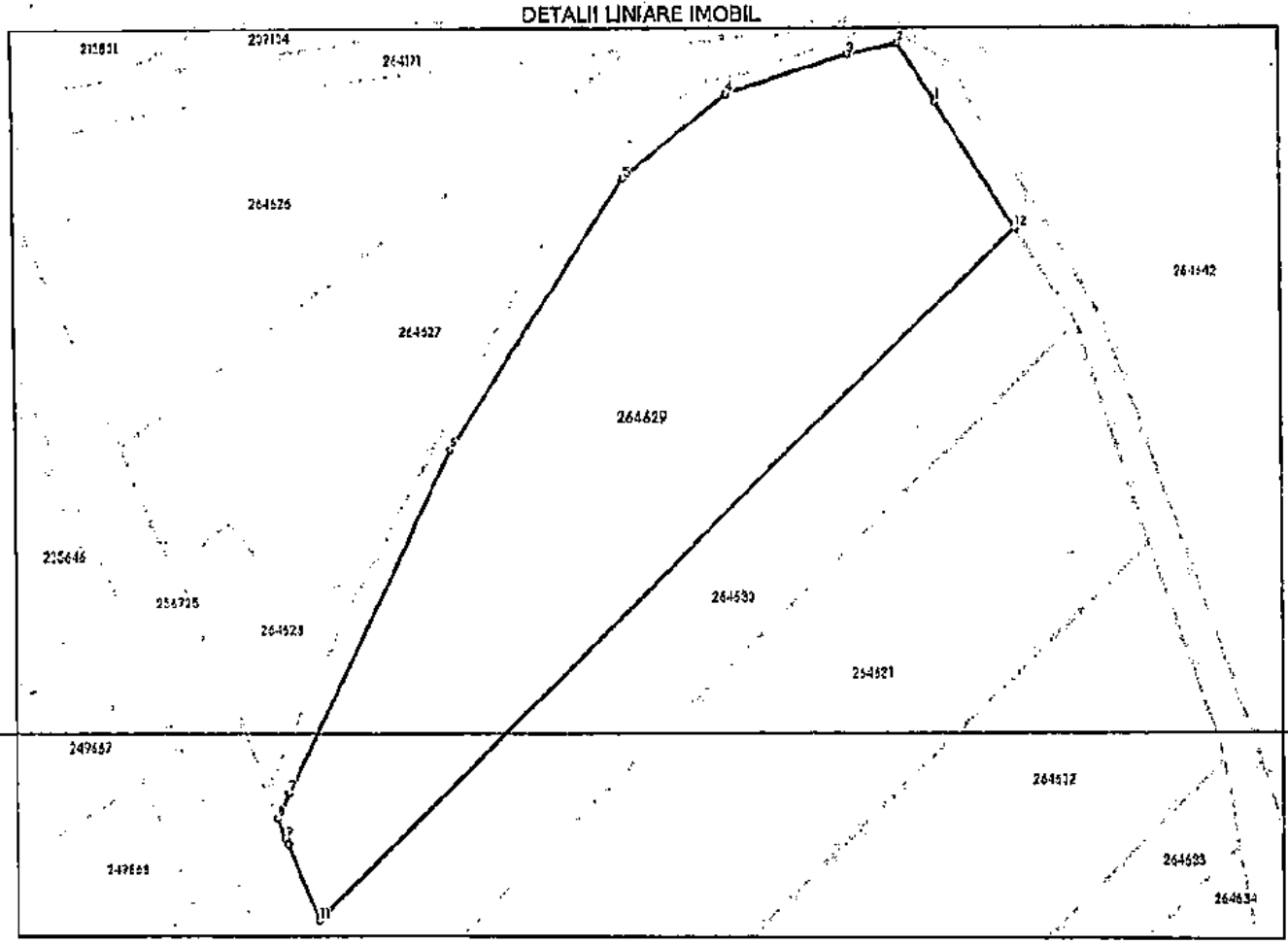
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
264629	17.100	imobil inscris in CF sporadic 263211;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	17.100	-	170/1	-	

Date referitoare la construcții

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	786.671,977 308.388,149	2	786.662,1 308.404,282	18.916
2	786.662,1 308.404,282	3	786.648,738 308.401,12	13.731
3	786.648,738 308.401,12	4	786.615,613 308.390,406	34.815
4	786.615,613 308.390,406	5	786.587,183 308.367,28	36.648

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment ** (m)
5	786.587,183 308.367,28	6	786.539,299 308.292,915	88.448
6	786.539,299 308.292,915	7	786.495,006 308.199,376	103.496
7	786.495,006 308.199,376	8	786.491,728 308.192,454	7.659
8	786.491,728 308.192,454	9	786.493,974 308.187,128	5.78
9	786.493,974 308.187,128	10	786.494,602 308.185,571	1.679
10	786.494,602 308.185,571	11	786.502,99 308.164,76	22.438
11	786.502,99 308.164,76	12	786.693,22 308.353,45	267.939
12	786.693,22 308.353,45	1	786.671,977 308.388,149	40.685

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
13/07/2026, 13:03

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

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

Constanţa

Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor

România, 900190, Constanţa, 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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
Nr. 121481
2026 05 20
MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
INTRARE IEŞIRE Nr. 192
2026 05 20

RAPORT DE EVALUARE

(PENTRU EXPROPRIERE CF. L 255 / 2010)

TEREN EXTRAVILAN
Parcela 170/1/3, jud. Constanţa
(1.984 mp) (NC 264630)

PROPRIETAR:

S.C. CASY PROD S.R.L.

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

MAI 2026

RAPORT DE EVALUARE
(PENTRU EXPROPRIERE)

Obiectul evaluării: teren extravilan, cu suprafața de 1.984 mp, parcela 170/1/3, jud. Constanța

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

Data evaluării: 20 Mai 2026

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA

Proprietar: S.C. CASY PROD S.R.L.

Executant: MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

CUPRINS

CUPRINS 2
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE 3
CERTIFICARE 5
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării 6
1.1. Identificarea activului supus evaluării 6
1.2. Identificarea clientului/beneficiarului 6
1.3. Utilizarea desemnată 6
1.4. Utilizatorul desemnat 6
1.5. Evaluatorul 6
1.6. Moneda evaluării 7
1.7. Data evaluării 7
1.8. Tipul valorii 7
1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora 9
1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea 10
1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative 10
1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii 11
1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță: 11
1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate 11
1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare 12
1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV 12
2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare 13
2.1. Aria de piață 13
2.2. Date despre proprietatea subiect 13
2.3. Date despre proprietăți comparabile 14
3. Analiza datelor 15
3.1. Analiza de piață 15
3.2. Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări) 15
4. Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului 16
4.1. Evaluarea terenului conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare 16
5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii 17

ANEXE

1. Plan de situație;
2. Extras de carte funciară nr. 264630;
3. HCL 318/2024;
4. Proces verbal de recepție 4706/2024
5. Pozc.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren extravilan arabil, parcela 170/1/3, județul Constanța, care aparține SC CASY PROD S.R.L. 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 jud. Constanța, parcela 170/1/3;
- Nr. cadastral: 264630;
- Suprafață teren : 8.100 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 8.100 mp:
- Suprafață teren afectată: 1.984 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 32,28;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat limitrof la DN 3C, o zonă de trenuri arabile, industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: are acces la utilitățile; energie electrică etc, cu posibilitatea de branșare la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului extravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare în zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren extravilan	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)			(pg. 66)	Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 170/1/3, DN 3C, NC 264630, mun. Constanța, jud. Constanța	264630	1.984	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	0,6	0,6	6.232,70	1.190,40

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

In prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legiii 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 extravilan arabil;
- 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	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 170/1/3, DN 3C, NC 264630, mun. Constanța, jud. Constanța	264630	1984	Variant Ovidiu DC89	extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	6.232,70	1.190,40

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Terenul are destinația de extravilan - arabil, în cadrul „**Studiu de Piață pentru anul 2026, 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 extravilan – arabil.

Concluzie:

Evaluarea terenului extravilan care are categoria de folosință de arabil - extravilan, situat în județul Constanta, zona Varianta Ovidiu DN 3C, 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.

1.190,40 EURO echivalentul a 6.232,70 lei fără TVA
1 EURO 5,2358 LEI 20.05.2026

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

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

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

CERTIFICARE

Subsemnatul evaluator dr. ing. Dragoş Mihai Ipate certific cu bună credinţă şi după cunoştinţa mea următoarele:

- afirmaţiile susţinute în prezentul raport sunt reale şi corecte;
- evaluatorul îşi asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmaţiilor personale din raportul de evaluare, iar acele date şi informaţii preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menţionate expres în text;
- analizele, opiniile şi concluziile din raport sunt obiective şi nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele şi ipotezele speciale cunoscute şi prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare;
- evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natura ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare;
- evaluatorul nu este angajat direct sau prin intermediari în nici o acţiune cu caracter comercial privind activul evaluat;
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcţie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obţinere a unui rezultat dorit sau de apariţia unui eveniment ulterior;
- evaluatorul îşi asuma menţinerea confidenţialităţii asupra datelor şi informaţiilor din raport, precum şi neutilizarea, acestora, în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal, fie prin intermediul unei terţe persoane;
- **La solicitarea beneficiarului raportul a fost întocmit în concordanţa cu legea 255/2010, lege neconformă cu standardele ANEVAR şi a codului deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR;**
- utilizarea prezentului raport de evaluare poate fi însoţita de verificarea lui numai în conformitate cu legea 255/2010, lege neconformă cu standardele ANEVAR;
- Prezentul raport a fost efectuat în disconcordanţă cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediţia 2025. Acesta s-a efectuat conform legii nr. 255/2010 pentru exproprierea unui teren pentru cauză de utilitate publică;
- evaluatorul a efectuat personal inspecţia proprietăţii ce face obiectul prezentului raport de evaluare în perioada Mai 2026;
- evaluatorul este membru al ANEVAR (Asociaţia naţională a evaluatorilor din România); evaluatorul îşi declară competenţa în evaluarea proprietăţii imobiliare evaluat.

Evaluator

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoş Mihai Ipate

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

Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea activului supus evaluării

Activul supus evaluării în prezentul raport constă în bunul imobil – teren arabil - extravilan, cu suprafața de 1.984 mp, situat limitrof la DN3C, parcela 170/1/3, jud. Constanța.

Terenul extravilan aparține S.C. CASY PROD S.R.L. .

1.2. Identificarea clientului/beneficiarului

Beneficiarul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA,** cu sediul în Constanța, B-dul. Tomis, nr. 51.

1.3. Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată este aceea de a stabilii valoarea bunului imobil – teren arabil – extravilan, cu suprafața de 1.984 mp pentru expropriere cu destinația de "Construire parc DN 3C din municipiul Constanța", coform legii 255/2010 și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010.

1.4. Utilizatorul desemnat

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA,** cu sediul în Constanța, B-dul. Tomis, nr. 51. Nu există alți utilizatori desemnați.

1.5. Evaluatorul

Denumire:	MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA
Adresa:	CONSTANȚA, Str. C. D. Gherea, nr. 13.
Telefon/fax:	mobil 0745-183221
E-mail:	dragos.ipate@gmail.com
CUI:	cod fiscal RO 15489305
Reg. Comerțului:	J 13/1792/04.06.2003
Forma juridica:	societate cu răspundere limitată

Obiect de activitate: consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare și restructurare, evaluare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor.

Autorizație: membru corporativ ANEVAR – autorizație 0236.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Evaluatorul - expert tehnic judiciar conf. univ. dr. ing. IPATE DRAGOȘ MIHAI, domiciliat în Constanța, str. C. D. Gherea, nr. 13, cod 900190, tel./fax 0341.173.794, mobil 0745.183.221, e-mail: dragos.ipate@gmail.com , doctor în inginerie industrială:

- membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați in România), cu specializările evaluarea proprietăților imobiliare, evaluarea bunurilor mobile și evaluarea întreprinderilor, legitimație nr. 13439;
- expert tehnic judiciar în specialitatea „Evaluarea proprietății imobiliare" și „Evaluări bunuri mobile economie", autorizație Nr. 30018072014 Seria 670714103313062014, precum și în specialitatea „Evaluarea de întreprinderi", autorizație Nr. 921305202, Seria 20021222225042024, aflat în evidenta Biroului Local de Expertiza Tehnice și Contabile din cadrul Tribunalului Constanța.

Evaluatorul este asigurat de răspundere civilă profesională în domeniul evaluărilor la ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI.

Domeniul de activitate: expertiză tehnică în domeniul evaluării proprietății imobiliare și a bunurilor mobile economice, evaluarea întreprinderilor, consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare și restructurare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor

În calitate de evaluator a participat la realizarea numeroase evaluări de întreprinderi, participații la întreprinderi, active și alte bunuri mobile și proprietăți imobile. De asemenea participă la realizarea de expertize tehnice judiciare în domeniile evaluării proprietății imobiliare, evaluarea bunurilor mobile economice și evaluarea întreprinderilor

1.6. Moneda evaluării

Evaluarea se face în lei echivalent euro la data evaluării, respectiv 20.05.2026.

Cursul de conversie utilizat în calcule este cel de la data evaluării 1 EURO = 5,2358 lei.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 20 Mai 2026.

Data raportului de evaluare (predării) este 20 Mai 2026.

Inspecțiile au fost realizate în perioada de 18 - 20 Mai 2026.

1.8. Tipul valorii

Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori.

În prezentul raport, tipul valorii se referă la valoarea terenului a fost estimată conform studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobilare și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010 conform căreia se va ține seama de expertizele întocmite și actualizate din camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate și REPREZINTĂ O DEROGARE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ÎN VIGOARE LA DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII.

ACEASTĂ VALOARE ESTE O NECONFORMITATE RAPORTATĂ LA STANDARDELE DE EVALUARE, DAR ESTE REALIZATĂ NUMAI DATORITĂ SOLICITĂRII PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA, SERVICIUL PATRIMONIU, PENTRU EXPROPRIERE CU DESTINAȚIA DE UTILITATE PUBLICĂ.

MENȚIONĂM CĂ TIPUL DE VALOARE REZULTAT NU CORESPUNDE NICI UNUI TIP DE VALOARE DEFINIT ÎN STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ȘI NU POATE FI ASIMILAT UNEI DEFINIȚII DIN STANDARDE.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Art. 22. - *17/08/2018 - Art. 22. a fost modificat prin Lege 233/2018*

(1) Expropriatul nemulţumit de cuantumul despăgubirii prevăzute la art. 19 se poate adresa instanţei judecătoreşti competente în termenul general de prescripţie, care curge de la data la care i-a fost comunicată hotărârea de stabilire a cuantumului despăgubirii, sub sancţiunea decăderii, fără a putea contesta transferul dreptului de proprietate către expropriator asupra imobilului supus exproprierii, iar exercitarea căilor de atac nu suspendă efectele hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii şi transferului dreptului de proprietate.

Recursuri în interesul legii - soluţii de admitere.

(2) Preşedintele instanţei va fixa un termen şi va dispune citarea proprietarilor sau, după caz, a posesorilor, a altor titulari de drepturi reale sau a oricăror persoane cunoscute, care pot justifica un interes legitim asupra imobilelor expropriate.

(3) Soluţionarea cererii expropriatului se face cu participarea obligatorie a procurorului.

(4) Instanţa va verifica dacă sunt întrunite toate condiţiile cerute de lege cu privire la stabilirea cuantumului despăgubirii. Hotărârea este supusă căilor de atac prevăzute de lege.

(5) Pentru soluţionarea cauzei instanţa va constitui o comisie de experţi compusă dintr-un expert numit de instanţă, unul desemnat de expropriator şi un al treilea din partea persoanelor care sunt supuse exproprierii.

(6) Experţii, la realizarea raportului de expertiză, precum şi instanţa vor ţine seama de expertizele întocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

(7) Despăgubirea acordată de instanţă nu va putea fi mai mică decât cea oferită de expropriator şi nici mai mare decât cea solicitată de expropriat sau de altă persoană interesată.

A se vedea şi Decizie 532/2018.

(8) Atât procedura de expropriere, cât şi obiectivele de utilitate publică ce fac obiectul prezentei legi nu pot fi suspendate sau sistate la cererea vreunei persoane care invocă existenţa unor litigii privind posesia ori proprietatea imobilului expropriat.

Art. 23. - (1) Cererile adresate instanţei judecătoreşti pentru stabilirea, în contradictoriu cu statul român sau cu unităţile administrativ-teritoriale, după caz, a dreptului la despăgubire pentru expropriere şi a cuantumului acestela sunt scutite de taxa judiciară de timbru şi sunt de competenţa instanţelor de drept comun.

(2) Prevederile alin. (1) nu sunt aplicabile litigiilor având ca obiect stabilirea dreptului de proprietate ori a altui drept real asupra imobilelor expropriate.

(3) Cheltuielile necesare pentru realizarea expertizelor de evaluare a cuantumului despăgubirilor cuvenite ca urmare a exproprierii în cadrul litigiilor prevăzute la alin. (1) vor fi avansate în conformitate cu procedura de drept comun.

1.9. Natura şi amploarea activităţilor evaluatorului şi oricare limitări ale acestora

Pe parcursul evaluării au fost colectate şi analizate date cu privire la subiectul evaluării, aria de piaţă şi zona acestuia.

Inspecţia activului imobilizat a fost realizată de către reprezentantul SC Management Consulting Solutions SRL, dl. Ipate Dragoş, într-un mod neinvaziv.

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Raportul de evaluare s-a realizat la data de 20 Mai 2026, utilizând date furnizate de la beneficiarul raportului de evaluare – PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA - precum și din observațiile evaluatorului rezultate din inspecția la fața locului a proprietății evaluate și a documentului **„Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" referitoare la mun. Constanța, zona varianta Ovidiu – DC89.**

Datele și informațiile furnizate sunt considerate a fi corecte și complete, atât timp cât nu contravin propriilor observații ale evaluatorului, iar aceste situații contradictorii sunt menționate în raport ori de câte ori este necesar. Datele și informațiile au fost sistematizate și interpretate, dar nefiind bazate pe un audit, eventualele omisiuni sau inexactități nu cad în sarcina evaluatorului. Acestea se referă la dimensiuni, structură, finisaje, stare de întreținere, date financiare și economice, etc.

Conform Notei de comanda, emisă de Primăria Orașului Constanța, direcția Patrimoniu, serviciul Patrimoniu,, s-au atașat, în copie, documentele necesare realizării raportului de evaluare, respectiv: tabel cu identificarea imobilelor afectate de amplasamentul lucrării, plan de amplasament

Având în vedere că valoarea de circulație a imobilului expropriat s-a efectuat la solicitarea expresă a Primăriei Municipiului Constanța conform legii 255/2010 respectiv conform cu „Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" referitoare la zona varainta Ovidiu – DC89, mun. Constanța, la momentul transferului dreptului de proprietate, nu s-au luat în calcul informațiile de piață preluate de pe piața imobiliară specifică.

1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Raportul a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze ce apar în cursul raportului de evaluare:

- Ipoteze semnificative:

- evaluatorul nu poate să-și asume nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind certificatul de proprietate în sensul că se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi înstrăinată;
- proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;
- se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă o garanție asupra lor;
- toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte iar planurile și materialele grafice sunt prezentate sub rezerva de corectitudine a autorilor acestora;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau invizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare a proprietății;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

- se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;
- se presupune că autorizațiile, certificatul de urbanism se alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative locale sau naționale, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii;
- se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există servituți, altele decât cele descrise în raport;
- orice proporție din valoarea totală estimată, între teren și construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare, iar valorile separate pentru teren sau clădire nu sunt valabile, dacă nu sunt precizate expres de evaluator;
- evaluatorul nu a fost solicitat să acorde consultanță ulterioară sau se depună mărturie în instanță;
- orice estimare a valorii se referă la întreaga proprietate și orice divizare sau drepturi parțiale anulează această evaluare;
- documentația privind situația juridică a fost preluată din datele de cadastru pentru a putea aprecia dimensiunile fizice;
- previziunile sau estimările referitoare la activitatea exploatare se bazează pe condițiile actuale ale piesei, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare;
- valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației.

▪ Ipoteze speciale semnificative: nu există.

- valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației.

1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii

Nu au fost utilizate asemenea informații.

1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță:

Oricare cerințe cu privire la luarea în considerare a factorilor de mediu, social și de guvernanță semnificativi. Factorii de mediu sunt cei care este necesari a fi respectați, dar având în vedere că, bunul imobil aparține familiei S.C. CASY PROD S.R.L. conform înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 90360/09.04.2026 și act administrativ nr. 1214 din 09/12/2008, acesta respectă condițiile legale în România. Factorii sociali și de guvernanță nu sunt implicați.

1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate

Raportul de evaluare se realizează în formă scrisă extinsă în trei exemplare originale.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este destinat exclusiv clientului - Primăria Municipiului Constanța și nu poate fi făcut public terților, fără acordul scris al evaluatorului.

1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV

Prezentul raport de evaluare / expertiză judiciară **A FOST EFECTUAT ÎN DISCORDANȚĂ CU STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR** ediția 2025 (SEV 100 - Cadrul general al evaluării; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Tipuri ale valorii; SEV 103 – Abordare în evaluare; SEV 104 – Informații și date de intrare; SEV 105 – Modele de evaluare; SEV 106: Documentare și raportare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile) și **SE SUPUNE LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE.**

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

2.Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare

Datele necesare pentru evaluarea proprietății imobiliare sunt date despre aria de piață, date despre proprietatea subiect si date despre proprietăți comparabile.

2.1. Aria de piață

Terenul supus evaluării este situat în zona varianta Ovidiu - DC89.

Zona este formată din imobile industriale, terenuri extravilan libere.

Zona are acces la toate utilitățile: apa, energie electrică.

În zonă există mijloace de transport în comun.

2.2. Date despre proprietatea subiect

Istoric

Proprietatea evaluată – teren extravilan cu categoria de folosință arabil, în suprafața de 8.100 mp, aparține SC CASY PROD SRL, conform înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 90360/09.04.2026, registru Cadastral al imobilelor, act normativ legea 7/1996 emis de Parlamentul României, act administrativ nr. 1214/09.12.2008 emis de BRD(contract de vânzare – cumpărare nr. 672/10.12.2008, emis de BNP IONIȚĂ M), act normativ nr. 17 din 07.03.2014 emis de Parlamentul României.

Zonarea

Proprietatea se află în localitatea Constanța, zona Ovidiu – DC89.

Zona este omogenă, formată din proprietăti extravilane libere, agricole.

Zona are acces la utilități.

Amplasament

Terenul de fundare este normal și nu prezintă probleme constructive deosebite.

Amplasamentul este favorabil fiind situat limitrof la DN3C, .

Utilitățile sunt în zonă.

- **Terenul extravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Terenul este situat în jud. Constanța, parcela 170/1/3;
- Nr. cadastral: 264630;
- Suprafață teren : 8.100 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 8.100 mp:
- Suprafață teren afectată: 1.984 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 32,28;
- Topografie: relativ plană;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat limitrof la DN 3C, o zonă de trenuri arabile, industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcţii;
- Destinaţie după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanţa";
- Acces: DN 3C;
- Utilităţi: are acces la utilităţile; energie electrică etc, cu posibilitatea de branşare la limita proprietăţii;
- Nu se ştic dacă terenul este afectat de prezenţa unei reţele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului extravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică.

Vecinătăţi

- N – IE 264629;
- S – IE 264631;
- E – IE 264142;
- V – IE 256725.

Localizare

Proprictatea se află în zona varainta Ovidiu DC89.

Zona este formată din terenuri extravilan arabile.

Venituri şi cheltuieli

In prezent pe proprietate nu se desfăşoara activitate.

Impozite şi taxe

În conformitate cu Hotărârile Consiliului local al Municipiului Constanţa, impozitul pe construcţie este 1,7% din valoarea de inventar la activele reevaluate.

2.3. Date despre proprietăţi comparabile

Valoarea finală a fost stabilită coform legii 255/2010 şi potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010 expertul va ţine seama de expertizele întocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate şi nu se face conform datelor de piaţă, astfel încât nu a fost necesară analiza de piaţă.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

3.Analiza datelor

3.1. Analiza de piață

Analiza de piață nu a fost efectuată deoarece evaluarea a fost făcută conform grilei notarilor publici, potrivit art. 22, alin 6 din legea 255/2010.

3.2. Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări)

În cazul acestui raport s-a calculat o valoare a terenului extravilan conform legii 255/2010, în concordanță cu studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare, situate în localitatea Constanța, zona Varianta Ovidiu DC89. Această valoare este o neconformitate raportată la Standardele de Evaluare și este realizată la solicitare Primăriei Municipiului Constanța, astfel că nu este necesară analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilitzări).

CMBU a fost luată în considerare pentru încadrarea în studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare a fost în prezent de teren liber.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus și Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis și Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Viile Noi, Sere - spațiu regional	6000
Alte locații	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

4.Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului

4.1. Evaluarea terenului conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare

La solicitarea beneficiarului, evaluarea terenului extravilan, categorie de folosință arabil, situat în zona varainta Ovidiu DC89, s-a efectuat conform "**Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea**" și potrivit art. 22, alin. 6 legea 255/2010 și în disconcordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2026.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 53)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 170/1/3, DN 3C, NC 264630, mun. Constanța, jud. Constanța	264630	1984	Varianta Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	6.232,70	1.190,40

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

Valoarea de piață rezultată conform **"Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea"**, *este de 0,6 EURO/mp pentru terenuri extravilan - arabile respectiv 1.190,40 Euro echivalentul a 6.232,70 lei, fără TVA.*

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus și Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis și Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Ville Noi, Sere - spațiu regional	8000
Alte locații	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

5.Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

In prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legiii 255/2010:

- 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 extravilan, categoria de folosință extravilan - 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	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 170/1/3, DN 3C, NC 264630, mun. Constanța, jud. Constanța	264630	1984	Variant Ovidiu DC89	extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	6.232,70	1.190,40

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Terenul are destinația de extravilan - arabil, în cadrul **„Studiu de Piață pentru anul 2026, 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 extravilan – arabil.

Concluzie:

Evaluarea terenului extravilan care are categoria de folosință de arabil - extravilan, situat în județul Constanta, zona Varianta Ovidiu DN 3C, 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.

1.190,40 EURO echivalentul a 6.232,70 lei fără TVA
1 EURO 5,2358 LEI 20.05.2026

Raportul de evaluare a fost realizat
S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
Administrator
Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere	109751
Ziua	04
Luna	05
Anul	2026

Cod verificare
100208336234

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 264630 Constanţa

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Constanta, UAT Constanţa, Parcela 170/1/3

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	264630	8.100	Teren neimprejmuit; imobil inscris in CF sporadic 207407;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90360 / 09/04/2026		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Constanţa); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 264630 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 292.	A1
Act Administrativ nr. 1214, din 09/12/2008 emis de BRD. C-TA (; contract vanzare-cumparare nr.672/10.12.2008 emis de BNP IONITA M.;);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) S.C. CASY PROD S.R.L.	A1
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B3	Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014	A1
Act Normativ nr. Legea 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B4	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
90360 / 09/04/2026		
Act Administrativ nr. 271, din 01/10/2009 emis de BRD;		
C1	se radiaza sarcina de sub C.III+1, ipoteca aut.1228/14.06.2007, intabulata in favoarea BRD GROUPE SOCIETE GENERALE SA in baza Incheierii 36772/2007 , fiind ramasa fara obiect prin achitarea integrala a creditului.	A1
Act Notarial nr. 807, din 27/02/2020 emis de Tragone George;		
C2	Se radiaza sarcina de sub C2 - ipoteca legala intabulata prin incheierea nr.93314/2008 i favoarea EURO VIAL LIGHTING S.R.L	A1

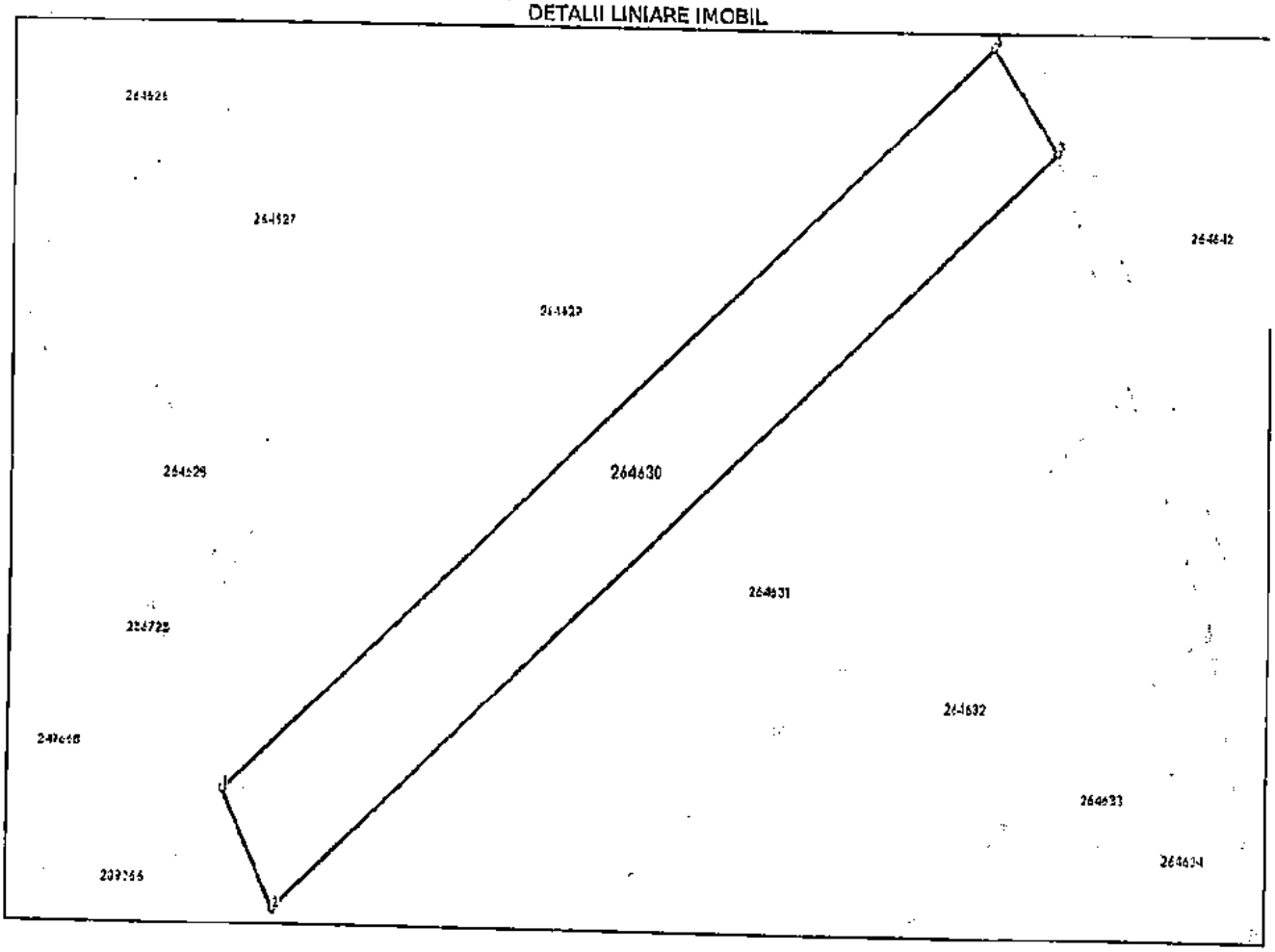
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
264630	8.100	Imobil inscris in CF sporadic 207407;

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	8.100	-	170/1/3	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (m)
1	786.502,99 308.164,76	2	786.515,37 308.134,94	32.288
2	786.515,37 308.134,94	3	786.709,45 308.327,33	273.278
3	786.709,45 308.327,33	4	786.693,22 308.353,45	30.752
4	786.693,22 308.353,45	1	786.502,99 308.164,76	267.939

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
04/05/2026, 10:20

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren extravilan	Indice corecție 2026	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				(pg 64)		Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 170113, DN 3C, NC 264630, mun. Constanța, jud. Constanța	264630	1369	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	-	0,6	4 311	821
	Curs Valutar		5,2481									

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
MUNICIPIUL CONSTANŢA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentaţei tehnice pentru obiectivul de investiţii "Construire parc DN3C din municipiul Constanţa", faza Studiu de fezabilitate

Consiliul local al municipiului Constanţa, întrunit în şedinţa ordinară din data de 31.07.2024;

Având în vedere :

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chiţac, înregistrat sub nr. 143924/25.07.2024
- raportul de specialitate al Serviciului programe şi obiective de interes public din Direcţia patrimoniu, din cadrul Direcţiei generale urbanism şi patrimoniu, înregistrat sub nr. 143933/25.07.2024
- avizul Comisiei de specialitate nr. 1 de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanţe şi administrarea domeniului public şi privat al municipiului Constanţa;
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 – de organizare şi dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecţia mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice şi de arhitectură.
- avizul Comisiei de specialitate nr. 3 pentru servicii publice, comerţ, turism şi agrement;

În conformitate cu prevederile:
- art. 7, lit. e) şi f) din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităţilor, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 273/2006 privind finanţele publice locale, cu modificările şi completările ulterioare;
- art. 5 alin. (1) lit. c) pct. ii), art. 10 din H.G. nr. 907/2016 privind etapele de elaborare şi conţinutul-cadru al documentaţiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiţii finanţate din fonduri publice, cu modificările şi completările ulterioare;

Luând în considerare:
- contractul de achiziţie publică de prestare "Servicii de proiectare pentru obiectivul de investiţie parc DN3C" nr.32616/17.02.2023;
- avizul Comisiei Tehnico - Economice al Primăriei municipiului Constanţa nr. 137224/16.07.2024;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit.b, alin. (4) lit. d) 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 documentația tehnică pentru obiectivul de investiții "Construire parc DN3C din municipiul Constanța", faza Studiu de fezabilitate, conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă devizul general, conform anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre. Valoarea totală estimată a investiției este de 215.195.689,16 lei, fara TVA, respectiv 256.082.870,11 lei cu TVA.

Art. 3 Compartimentul secretariat, relații consiliul local, administrația publică și fond funciar va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu - Direcția Patrimoniu Serviciul programe și proiecte de interes public, Serviciului juridic în vederea ducerii la îndeplinire și Instituției Prefectului - județul Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel: 23 pentru, - împotrivă, - abțineri.
La data adoptării sunt în funcție 27 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
MIHAELA ANDREI

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

Constanța
Nr. 318, 31.07.2024

our map.

PALAZU MARE
BOREAL
TOMIS PLUS
E87
B6
TOMIS
E87A
© vivo! constanta

PROCES VERBAL DE RECEPŢIE 4706 / 2024

Întocmit astăzi, **21/11/2024**, privind cererea **333504** din **20/11/2024**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr .... din .....

1. Beneficiar: MUNICIPIUL CONSTANŢA

2. Executant: Costea Romeo

3. Denumirea lucrărilor recepţionate: STUDIU TOPOGRAFIC DE AMPLASAMENT PENTRU EXPROPRIEREA NECESARĂ PROIECTULUI DE UTILITATE PUBLICĂ "PARC DN 3C CONSTANŢA - STUDIU FEZABILITATE" CONFORM LEGII 255/2010 EXPROPRIATOR FIIND MUNICIPIUL CONSTANŢA

4. Nominalizarea documentelor şi a documentaţiilor care se predau Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
4	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
1	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
215231	12.11.2024	act administrativ	Primaria Municipiului
8	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
9	15.09.2023	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
2444	07.09.2023	act administrativ	PRIMARIA MUNICIPIULUI
2	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
6	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
3	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
7	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
5	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo

Aşa cum sunt ataşate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 4706 au fost recepţionate 1 propuneri:

* Avand ca obiect receptie : plan topografic in vederea realizării studiului de fezabilitate pentru proiectul " STUDIU TOPOGRAFIC DE AMPLASAMENT PENTRU EXPROPRIEREA NECESARĂ PROIECTULUI DE UTILITATE PUBLICĂ "PARC DN 3C CONSTANŢA - STUDIU FEZABILITATE" CONFORM LEGII 255/2010 EXPROPRIATOR FIIND MUNICIPIUL CONSTANŢA" Pentru zona studiata in suprafata S = 364888 mp ce cuprinde IE 206430, 206431, 207407, 205300, 205336, 205327, 245022, 206991, 216064, 200027, 219800, 205415, 216351, 216352, 216353, 226250, 232582, 232583, 232584, 209253, 252757, 215045, 215046, 222601, 230462, (233883), 230461, 235638, 219594, 232620, 250925, 213808, 221362, 254958 , situata in Mun. Constanta, UAT UAT Constanta , Jud. Constanta.
  Conform Ordinului Nr. 600/2023 al Directorului General al Agentiei Nationale de Cadastru si Publicitate Imobiliara privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciară, cu modificarile si completarile ulterioare , art. 248.

6. Erori topologice faţă de alte entităţi spaţiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
206430	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 206430 din stratul permanent!
206431	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 206431 din stratul permanent!
235638	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 235638 din stratul permanent!
205415	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 205415 din stratul permanent!
216351	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 216351 din stratul permanent!
216352	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 216352 din stratul permanent!
216353	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 216353 din stratul permanent!
207407	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 207407 din stratul permanent!
205300	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 205300 din stratul permanent!

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
221362	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 221362 din stratul permanent!
213808	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 213808 din stratul permanent!
250925	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 250925 din stratul permanent!
232620	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 232620 din stratul permanent!
219594	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 219594 din stratul permanent!
230461	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 230461 din stratul permanent!
230462	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 230462 din stratul permanent!
215046	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 215046 din stratul permanent!
215045	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 215045 din stratul permanent!
209253	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 209253 din stratul permanent!
252757	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 252757 din stratul permanent!
232584	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 232584 din stratul permanent!
232583	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 232583 din stratul permanent!
232582	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 232582 din stratul permanent!
226250	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 226250 din stratul permanent!
222601	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 222601 din stratul permanent!
233883	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 233883 din stratul permanent!
205336	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 205336 din stratul permanent!
205327	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 205327 din stratul permanent!
245022	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 245022 din stratul permanent!
206991	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 206991 din stratul permanent!
216064	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 216064 din stratul permanent!
200027	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 200027 din stratul permanent!
219800	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 219800 din stratul permanent!
254958	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 254958 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!
-	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
Evren Omer

Evren Omer Digitally signed by Evren Omer
Date: 2024.11.21 15:40:37 +02'00'

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

Constanţa

Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor

România, 900190, Constanţa, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J2003001792132, Cod fiscal: RO 15489305

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA Nr. 176531 2026 07 Ziua 21

MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA 272 INTRARE IEŞIRE Nr. 2026 07 Ziua 20

RAPORT DE EVALUARE

(PENTRU EXPROPRIERE CF. L 255 / 2010)

TEREN EXTRAVILAN
Parcela 170/2, jud. Constanţa
(3.659 mp)

PROPRIETARI:

NICU M. VASILE

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

IULIE 2026

RAPORT DE EVALUARE
(PENTRU EXPROPRIERE)

Obiectul evaluării: teren extravilan, cu suprafața de 3.659 mp, parcela 170/2, jud. Constanța

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

Data evaluării: 20 Iulie 2026

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA

Proprietar: URSULESCU BOGDAN
URSULESCU DANIEL

Executant: MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

CUPRINS

CUPRINS 2
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE 3
CERTIFICARE 5
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării 6
1.1. Identificarea activului supus evaluării 6
1.2. Identificarea clientului/beneficiarului 6
1.3. Utilizarea desemnată 6
1.4. Utilizatorul desemnat 6
1.5. Evaluatorul 6
1.6. Moneda evaluării 7
1.7. Data evaluării 7
1.8. Tipul valorii 7
1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora 9
1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea 10
1.11. Ipoteze semnificative și Ipoteze speciale semnificative 10
1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii 11
1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță: 11
1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate 11
1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare 12
1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV 12
2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare 13
2.1. Aria de piață 13
2.2. Date despre proprietatea subiect 13
2.3. Date despre proprietăți comparabile 14
3. Analiza datelor 15
3.1. Analiza de piață 15
3.2. Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări) 15
4. Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului 16
4.1. Evaluarea terenului conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare 16
5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii 17

ANEXE

1. Plan de situație;
2. Titlu de proprietate;
3. Poze.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren extravilan arabil, parcela 170/2, județul Constanța, care aparține proprietarului Nicu M. Vasile. 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 jud. Constanța, parcela 170/2;
- Nr. cadastral: -;
- Suprafață teren : 45.000 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 45.000 mp:
- Suprafață teren afectată: 3.659 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: -;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat limitrof la DN 3C, o zonă de trenuri arabile, industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: are acces la utilitățile; energie electrică etc, cu posibilitatea de branșare la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului extravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică.

Nr. crt.	Denumire	Proela	Nr. cadastral	CF Sporadic	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona
					mp	(pg 66)		
1	Teren extravilan arabil, parcela 170/2, DN 3C, mun. Constanța, jud. Constanța	A 170/2	-	-	3.659	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C

Nr. crt.	Denumire	Proela	Nr. cadastral	CF Sporadic	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren extravilan	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
						(pg. 64)	Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 170/2, DN 3C, mun. Constanța, jud. Constanța	A 170/2	-	-	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	0,6	11.508,51	2.195,40

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

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 extravilan arabil;
- 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	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 170/2, DN 3C, mun. Constanța, jud. Constanța	-	3.659	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire pare DN 3C din municipiul Constanța	0,6	11.508,51	2.195,40

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Terenul are destinația de extravilan - arabil, în cadrul „**Studiu de Piață pentru anul 2026, 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 extravilan – arabil.

Concluzie:

Evaluarea terenului extravilan care are categoria de folosință de arabil - extravilan, situat în județul Constanta, zona Varianta Ovidiu DN 3C, 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.

2.195,40 EURO echivalentul a 11.508,51 lei fără TVA

1 EURO 5,2421 LEI 20.07.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

CERTIFICARE

Subsemnatul evaluator dr. ing. Dragoş Mihai Ipate certific cu bună credinţă şi după cunoştinţa mea următoarele:

- afirmaţiile susţinute în prezentul raport sunt reale şi corecte;
- evaluatorul îşi asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmaţiilor personale din raportul de evaluare, iar acele date şi informaţii preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menţionate expres în text;
- analizele, opiniile şi concluziile din raport sunt obiective şi nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele şi ipotezele speciale cunoscute şi prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare;
- evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natura ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare;
- evaluatorul nu este angajat direct sau prin intermediari în nici o acţiune cu caracter comercial privind activul evaluat;
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcţie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obţinere a unui rezultat dorit sau de apariţia unui eveniment ulterior;
- evaluatorul îşi asuma menţinerea confidenţialităţii asupra datelor şi informaţiilor din raport, precum şi neutilizarea, acestora, în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal, fie prin intermediul unei terţe persoane;
- **La solicitarea beneficiarului raportul a fost întocmit în concordanţa cu legea 255/2010, lege neconformă cu standardele ANEVAR şi a codului deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR;**
- utilizarea prezentului raport de evaluare poate fi însoţita de verificarea lui numai în conformitate cu legea 255/2010, lege neconformă cu standardele ANEVAR;
- Prezentul raport a fost efectuat în disconcordanţă cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediţia 2025. Acesta s-a efectuat conform legii nr. 255/2010 pentru exproprierea unui teren pentru cauză de utilitate publică;
- evaluatorul a efectuat personal inspecţia proprietăţii ce face obiectul prezentului raport de evaluare în perioada Iulie 2026;
- evaluatorul este membru al ANEVAR (Asociaţia naţională a evaluatorilor din România); evaluatorul îşi declară competenţa în evaluarea proprietăţii imobiliare evaluat.

Evaluator

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoş Mihai Ipate

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Capitolul 1. Termenii de referinţă ai evaluării

1.1. Identificarea activului supus evaluării

Activul supus evaluării în prezentul raport constă în bunul imobil – teren arabil - extravilan, cu suprafaţa de 3.659 mp, situat limitrof la DN3C, parcela 170/2, jud. Constanţa.

Terenul extravilan aparţine proprietarului Nicu M. Vasile.

1.2. Identificarea clientului/beneficiarului

Beneficiarul şi utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA,** cu sediul în Constanţa, B-dul. Tomis, nr. 51.

1.3. Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată este aceea de a stabilii valoarea bunului imobil – teren arabil – extravilan, cu suprafaţa de 3.659 mp pentru expropriere cu destinaţia de "Construire parc DN 3C din municipiul Constanţa", coform legii 255/2010 şi potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010.

1.4. Utilizatorul desemnat

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA,** cu sediul în Constanţa, B-dul. Tomis, nr. 51. Nu există alţi utilizatori desemnaţi.

1.5. Evaluatorul

Denumire:	MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA
Adresa:	CONSTANŢA, Str. C. D. Gherea, nr. 13.
Telefon/fax:	mobil 0745-183221
E-mail:	dragos.ipate@gmail.com
CUI:	cod fiscal RO 15489305
Reg. Comerţului:	J2003001792132
Forma juridica:	societate cu răspundere limitată

Obiect de activitate: consultanţă în management, analiză diagnostic, reorganizare şi restructurare, evaluare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanţarea afacerilor.

Autorizaţie: membru corporativ ANEVAR – autorizaţie 0236.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Evaluatorul - expert tehnic judiciar conf. univ. dr. ing. IPATE DRAGOŞ MIHAI, domiciliat în Constanța, str. C. D. Gherea, nr. 13, cod 900190, tel./fax 0341.173.794, mobil 0745.183.221, e-mail: dragos.ipate@gmail.com , doctor în inginerie industrială:

- membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați in România), cu specializările evaluarea proprietăților imobiliare, evaluarea bunurilor mobile şi evaluarea întreprinderilor, legitimație nr. 13439;
- expert tehnic judiciar în specialitatea „Evaluarea proprietății imobiliare" şi „Evaluări bunuri mobile economie", autorizație Nr. 30018072014 Seria 670714103313062014, precum şi în specialitatea „Evaluarea de întreprinderi", autorizație Nr. 921305202, Seria 20021222225042024, aflat în evidenta Biroului Local de Expertiza Tehnice şi Contabile din cadrul Tribunalului Constanța.

Evaluatorul este asigurat de răspundere civilă profesională în domeniul evaluărilor la ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI.

Domeniul de activitate: expertiză tehnică în domeniul evaluării proprietății imobiliare şi a bunurilor mobile economice, evaluarea întreprinderilor, consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare şi restructurare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor

În calitate de evaluator a participat la realizarea numeroase evaluări de întreprinderi, participații la întreprinderi, active şi alte bunuri mobile şi proprietăți imobile. De asemenea participă la realizarea de expertize tehnice judiciare în domeniile evaluării proprietății imobiliare, evaluarea bunurilor mobile economice şi evaluarea întreprinderilor

1.6. Moneda evaluării

Evaluarea se face în lei echivalent euro la data evaluării, respectiv 20.07.2026.

Cursul de conversie utilizat în calcule este cel de la data evaluării 1 EURO = 5,2421 lei.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 20 Iulie 2026.

Data raportului de evaluare (predării) este 21 Iulie 2026.

Inspecțiile au fost realizate în perioada de 15 - 20 Iulie 2026.

1.8. Tipul valorii

Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori.

În prezentul raport, tipul valorii se referă la valoarea terenului a fost estimată conform studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobilare şi potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010 conform căreia se va ține seama de expertizele întocmite şi actualizate din camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate şi REPREZINTĂ O DEROGARE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ÎN VIGOARE LA DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII.

ACEASTĂ VALOARE ESTE O NECONFORMITATE RAPORTATĂ LA STANDARDELE DE EVALUARE, DAR ESTE REALIZATĂ NUMAI DATORITĂ SOLICITĂRII PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA, SERVICIUL PATRIMONIU, PENTRU EXPROPRIERE CU DESTINAȚIA DE UTILITATE PUBLICĂ.

MENȚIONĂM CĂ TIPUL DE VALOARE REZULTAT NU CORESPUNDE NICI UNUI TIP DE VALOARE DEFINIT ÎN STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ȘI NU POATE FI ASIMILAT UNEI DEFINIȚII DIN STANDARDE.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Art. 22. - *17/08/2018 - Art. 22. a fost modificat prin Lege 233/2018*

(1) Expropriatul nemulţumit de cuantumul despăgubirii prevăzute la art. 19 se poate adresa instanţei judecătoreşti competente în termenul general de prescripţie, care curge de la data la care i-a fost comunicată hotărârea de stabilire a cuantumului despăgubirii, sub sancţiunea decăderii, fără a putea contesta transferul dreptului de proprietate către expropriator asupra imobilului supus exproprierii, iar exercitarea căilor de atac nu suspendă efectele hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii şi transferului dreptului de proprietate.

Recursuri în interesul legii - soluţii de admitere.

(2) Preşedintele instanţei va fixa un termen şi va dispune citarea proprietarilor sau, după caz, a posesorilor, a altor titulari de drepturi reale sau

a oricăror persoane cunoscute, care pot justifica un interes legitim asupra imobilelor expropriate.

(3) Soluţionarea cererii expropriatului se face cu participarea obligatorie a procurorului.

(4) Instanţa va verifica dacă sunt întrunite toate condiţiile cerute de lege cu privire la stabilirea cuantumului despăgubirii. Hotărârea este supusă căilor de atac prevăzute de lege.

(5) Pentru soluţionarea cauzei instanţa va constitui o comisie de experţi compusă dintr-un expert numit de instanţă, unul desemnat de expropriator şi un al treilea din partea persoanelor care sunt supuse exproprierii.

(6) Experţii, la realizarea raportului de expertiză, precum şi instanţa vor ţine seama de expertizele întocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

(7) Despăgubirea acordată de instanţă nu va putea fi mai mică decât cea oferită de expropriator şi nici mai mare decât cea solicitată de expropriat sau de altă persoană interesată.

A se vedea şi Decizie 532/2018.

(8) Atât procedura de expropriere, cât şi obiectivele de utilitate publică ce fac obiectul prezentei legi nu pot fi suspendate sau sistate la cererea vreunei persoane care invocă existenţa unor litigii privind posesia ori proprietatea imobilului expropriat.

Art. 23. - (1) Cererile adresate instanţei judecătoreşti pentru stabilirea, în contradictoriu cu statul român sau cu unităţile administrativ-teritoriale, după caz, a dreptului la despăgubire pentru expropriere şi a cuantumului acesteia sunt scutite de taxa judiciară de timbru şi sunt de competenţa instanţelor de drept comun.

(2) Prevederile alin. (1) nu sunt aplicabile litigiilor având ca obiect stabilirea dreptului de proprietate ori a altui drept real asupra imobilelor expropriate.

(3) Cheltuielile necesare pentru realizarea expertizelor de evaluare a cuantumului despăgubirilor cuvenite ca urmare a exproprierii în cadrul litigiilor prevăzute la alin. (1) vor fi avansate în conformitate cu procedura de drept comun.

1.9. Natura şi amploarea activităţilor evaluatorului şi oricare limitări ale acestora

Pe parcursul evaluării au fost colectate şi analizate date cu privire la subiectul evaluării, aria de piaţă şi zona acestuia.

Inspecţia activului imobilizat a fost realizată de către reprezentantul SC Management Consulting Solutions SRL, dl. Ipate Dragoş, într-un mod neinvaziv.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Raportul de evaluare s-a realizat la data de 20 Iulie 2026, utilizând date furnizate de la beneficiarul raportului de evaluare – PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA - precum și din observațiile evaluatorului rezultate din inspecția la fața locului a proprietății evaluate și a documentului **„Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" referitoare la mun. Constanța, zona varianta Ovidiu – DC89.**

Datele și informațiile furnizate sunt considerate a fi corecte și complete, atât timp cât nu contravin propriilor observații ale evaluatorului, iar aceste situații contradictorii sunt menționate în raport ori de câte ori este necesar. Datele și informațiile au fost sistematizate și interpretate, dar nefiind bazate pe un audit, eventualele omisiuni sau inexactități nu cad în sarcina evaluatorului. Acestea se referă la dimensiuni, structură, finisaje, stare de întreținere, date financiare și economice, etc.

Conform Notei de comanda, emisă de Primăria Orașului Constanța, direcția Patrimoniu, serviciul Patrimoniu,, s-au atașat, în copie, documentele necesare realizării raportului de evaluare, respectiv: tabel cu identificarea imobilelor afectate de amplasamentul lucrării, plan de amplasament

Având în vedere că valoarea de circulație a imobilului expropriat s-a efectuat la solicitarea expresă a Primăriei Municipiului Constanța conform legii 255/2010 respectiv conform cu „Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" referitoare la zona varainta Ovidiu – DC89, mun. Constanța, la momentul transferului dreptului de proprietate, nu s-au luat în calcul informațiile de piață preluate de pe piața imobiliară specifică.

1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Raportul a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze ce apar în cursul raportului de evaluare:

- Ipoteze semnificative:

- evaluatorul nu poate să-și asume nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind certificatul de proprietate în sensul că se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi înstrăinată;
- proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;
- se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă o garanție asupra lor;
- toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte iar planurile și materialele grafice sunt prezentate sub rezerva de corectitudine a autorilor acestora;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau invizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare a proprietății;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

- se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;
- se presupune că autorizațiile, certificatul de urbanism se alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative locale sau naționale, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii;
- se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există servituți, altele decât cele descrise în raport;
- orice proporție din valoarea totală estimată, între teren și construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare, iar valorile separate pentru teren sau clădire nu sunt valabile, dacă nu sunt precizate expres de evaluator;
- evaluatorul nu a fost solicitat să acorde consultanță ulterioară sau se depună mărturie în instanță;
- orice estimare a valorii se referă la întreaga proprietate și orice divizare sau drepturi parțiale anulează această evaluare;
- documentația privind situația juridică a fost preluată din datele de cadastru pentru a putea aprecia dimensiunile fizice;
- previziunile sau estimările referitoare la activitatea exploatare se bazează pe condițiile actuale ale piesei, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare;
- valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației.

▪ Ipoteze speciale semnificative: nu există.

- valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației.

1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii

Nu au fost utilizate asemenea informații.

1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță:

Oricare cerințe cu privire la luarea în considerare a factorilor de mediu, social și de guvernanță semnificativi. Factorii de mediu sunt cei care este necesari a fi respectați, dar având în vedere că, bunul imobil aparține proprietarului Nicu M. Vasile, conform titlu de proprietate nr 28415/1626 din 26.08.2002, acesta respectă condițiile legale în România. Factorii sociali și de guvernanță nu sunt implicați.

1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate

Raportul de evaluare se realizează în formă scrisă extinsă în trei exemplare originale.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este destinat exclusiv clientului - Primăria Municipiului Constanța și nu poate fi făcut public terților, fără acordul scris al evaluatorului.

1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV

Prezentul raport de evaluare / expertiză judiciară **A FOST EFECTUAT ÎN DISCORDANȚĂ CU STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR** ediția 2025 (SEV 100 - Cadrul general al evaluării; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Tipuri ale valorii; SEV 103 – Abordare în evaluare; SEV 104 – Informații și date de intrare; SEV 105 – Modele de evaluare; SEV 106: Documentare și raportare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile) și **SE SUPUNE LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE.**

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare

Datele necesare pentru evaluarea proprietății imobiliare sunt date despre aria de piață, date despre proprietatea subiect si date despre proprietăți comparabile.

2.1. *Aria de piață*

Terenul supus evaluării este situat în zona varianta Ovidiu - DC89.

Zona este formată din imobile industriale, terenuri extravilan libere.

Zona are acces la toate utilitățile: apa, energie electrică.

În zonă există mijloace de transport în comun.

2.2. *Date despre proprietatea subiect*

Istoric

Proprietatea evaluată – teren extravilan cu categoria de folosință arabil, în suprafața de 3.659 mp din suprafața în proprietatee de 45.000 mp, aparține proprietarului Nicu M. Vasile, conform titlului de proprietate nr. 28415/1626 din 26.08.2002.

Zonarea

Proprietatea se află în localitatea Constanța, zona Ovidiu – DC89.

Zona este omogenă, formată din proprietăti extravilane libere, agricole.

Zona are acces la utilități.

Amplasament

Terenul de fundare este normal și nu prezintă probleme constructive deosebite.

Amplasamentul este favorabil fiind situat limitrof la DN3C.

Utilitățile sunt în zonă.

- **Terenul extravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Terenul este situat în jud. Constanța, parcela 170/2;
- Nr. cadastral: -;
- Suprafață teren : 45.000 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 45.000 mp:
- Suprafață teren afectată: 3.659 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: -;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat limitrof la DN 3C, o zonă de trenuri arabile, industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: are acces la utilitățile; energie electrică etc, cu posibilitatea de branșare la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului extravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică.

Vecinătăți

- N – Matei Ion;
- S – Amet Chemal/Seitgean;
- E – NS 166;
- V – DJ 156.

Localizare

Proprietatea se află în zona varainta Ovidiu DC89.

Zona este formată din terenuri extravilan arabile.

Venituri și cheltuieli

In prezent pe proprietate nu se desfășoara activitate.

Impozite și taxe

În conformitate cu Hotărârile Consiliului local al Municipiului Constanța, impozitul pe construcție este 1,7% din valoarea de inventar la activele reevaluate.

2.3. Date despre proprietăți comparabile

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 și nu se face conform datelor de piață, astfel încât nu a fost necesară analiza de piață.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

3.Analiza datelor

3.1. Analiza de piață

Analiza de piață nu a fost efectuată deoarece evaluarea a fost făcută conform grilei notarilor publici, potrivit art. 22, alin 6 din legea 255/2010.

3.2. Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări)

În cazul acestui raport s-a calculat o valoare a terenului extravilan conform legii 255/2010, în concordanță cu studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare, situate în localitatea Constanța, zona Varianta Ovidiu DC89. Această valoare este o neconformitate raportată la Standardele de Evaluare și este realizată la solicitare Primăriei Municipiului Constanța, astfel că nu este necesară analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilitzări).

CMBU a fost luată în considerare pentru încadrarea în studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare a fost în prezent de teren liber.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus și Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis și Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Viile Noi, Sere - spațiu regional	6000
Alte locații	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

4.Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului

4.1. Evaluarea terenului conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare

La solicitarea beneficiarului, evaluarea terenului extravilan, categorie de folosință arabil, situat în zona varainta Ovidiu DC89, s-a efectuat conform "**Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea**" și potrivit art. 22, alin. 6 legea 255/2010 și în disconcordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2026.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 170/2, DN 3C, mun. Constanța, jud. Constanța	-	3.659	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire pana DN 3C din municipiul Constanța	0,6	11.508,51	2.195,40

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

Valoarea de piață rezultată conform "**Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea**", *este de 0,6 EURO/mp pentru terenuri extravilan - arabile respectiv 2.195,40 Euro echivalentul a 11.508,51 lei, fără TVA.*

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus și Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis și Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Ville Noi, Sere - spațiu regional	6000
Alte locații	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

5.Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

In prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legiii 255/2010:

- 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 extravilan, categoria de folosință extravilan - 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	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 170/2, DN 3C, mun. Constanța, jud. Constanța	-	3.659	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	11.508,51	2.195,40

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Terenul are destinația de extravilan - arabil, în cadrul „**Studiu de Piață pentru anul 2026, 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 extravilan - arabil.

Concluzie:

Evaluarea terenului extravilan care are categoria de folosință de extravilan - arabil, situat în județul Constanta, mun. Constanța, zona varianta Ovidiu DN 3C, 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.

2.195,40 EURO echivalentul a 11.508,51 lei fără TVA

1 EURO 5,2421 LEI 20.07.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragos Mihai IPATE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Nr. crt.	Denumire	Procla	Nr. cadastral	CF Sporadic	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare unitară cf studiu de piață pentru terea extravilan	Indice corecție 2026	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
					mp	(pg 66)				(pg. 64)		Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 170/2, DN 3C, mun. Constanța, jud. Constanța	A 170/2	-	-	3659	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire pere DN 3C din municipiul Constanța	0,6	-	0,6	11.508,51	2.195,40
	Curs Valutar				5,2421									

SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN PROPRIETATE

A. SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN EXTRAVILAN

NR. CRT.	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAȚĂ		VECINĂTĂȚI				OBSERVAȚII
		TARLA (SOLA)	PARCELĂ	Ha	mp	NORD	EST	SUD	VEST	
1	ARABIL		104/2	4	5000	MATEI ION	NS 166	AMET CHEMAL JEITOEAN	DJ 156	
2	VII									
3	LIVEZI									
4	PĂȘUNI									
5	FÎNEȚE									
6	PĂDURI									
7	ALTE TERENURI NEAGRICOLE									
	TOTAL			4	5000					

TOTAL GENERAL (A+B) 4 Ha 5000 mp

din care:

ARABIL 4 Ha 5000 mp

VII ..... Ha ..... mp

LIVEZI ..... Ha ..... mp

PĂȘUNI ..... Ha ..... mp

FÎNEȚE ..... Ha ..... mp

PĂDURI ..... Ha ..... mp

CURȚI. CONSTRUCȚII ..... Ha ..... mp

ALTE TERENURI ..... Ha ..... mp

B. SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN INTRAVILAN

NR. CRT.	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAȚĂ		VECINĂTĂȚI				OBSERVAȚII
		TARLA (SOLA)	PARCELĂ	Ha	mp	NORD	EST	SUD	VEST	
1	ARABIL									
2	VII									
3	LIVEZI									
4	PĂȘUNI									
5	FÎNEȚE									
6	CURȚI. CONSTRUCȚII									
7	ALTE TERENURI									
	TOTAL									

S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
Constanţa
Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor
România, 900190, Constanţa, 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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA Nr. 121485 Anul 2026 Luna 05 Ziua 20
MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L CONSTANŢA
INTRARE IEŞIRE Nr. 194 2026 05 20

RAPORT DE EVALUARE

(PENTRU EXPROPRIERE CF. L 255 / 2010)

TEREN EXTRAVILAN
Parcela 170/2 Lot 1/2, jud. Constanţa
(3.380 mp) (NC 264632)

PROPRIETAR:

PAIZS EMILIA

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

MAI 2026

RAPORT DE EVALUARE
(PENTRU EXPROPRIERE)

Obiectul evaluării: teren extravilan, cu suprafața de 3.380 mp, parcela 170/2 LOT 1/2, jud. Constanța

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

Data evaluării: 20 Mai 2026

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA

Proprietar: PAIZS EMILIA

Executant: MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

CUPRINS

CUPRINS 2
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE 3
CERTIFICARE 5
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării 6
1.1. Identificarea activului supus evaluării 6
1.2. Identificarea clientului/beneficiarului 6
1.3. Utilizarea desemnată 6
1.4. Utilizatorul desemnat 6
1.5. Evaluatorul 6
1.6. Moneda evaluării 7
1.7. Data evaluării 7
1.8. Tipul valorii 7
1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora 9
1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea 10
1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative 10
1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii 11
1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță: 11
1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate 12
1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare 12
1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV 12
2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare 13
2.1. Aria de piață 13
2.2. Date despre proprietatea subiect 13
2.3. Date despre proprietăți comparabile 14
3. Analiza datelor 15
3.1. Analiza de piață 15
3.2. Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări) 15
4. Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului 16
4.1. Evaluarea terenului conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare 16
5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii 17

ANEXE

1. Plan de situație;
2. Extras de carte funciară nr. 264632;
3. HCL 318/2024;
4. Proces verbal de recepție 4706/2024
5. Poze.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren extravilan arabil, parcela 170/2 Lot 1/2, județul Constanța, care aparține d-nei Paizs Emilia. 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 jud. Constanța, parcela 170/2 Lot 1/2;
- Nr. cadastral: 264632;
- Suprafață teren : 10.000 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 10.000 mp:
- Suprafață teren afectată: 3.380 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 20,78;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat în zonă limitrofă DN3C, o zonă de trenuri arabile, imobile industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: drum;
- Utilități: are acces la toate utilitățile; energie electrică etc, cu posibilitatea de branșare la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului extravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare în zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024
			mp	(pg 53)			
1	Teren extravilan arabil, parcela 170/2, lot 1/2 DN 3C, NC 264632, mun. Constanța, jud. Constanța	264632	3380	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

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 curți construcții;
- 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	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 53)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 170/2, lot 1/2 DN 3C, NC 264632, mun. Constanța, jud. Constanța	264632	3380	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	10.618	2.028

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Terenul are destinația de extravilan - arabil, în cadrul „**Studiu de Piață pentru anul 2026, 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 extravilan – arabil.

Concluzie:

Evaluarea terenului extravilan care are categoria de folosință de extravilan - arabil, situat în județul Constanta, DN 3C, 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.

2.028,00 EURO echivalentul a 10.618,00 lei fără TVA

1 EURO 5,2358 LEI 20.05.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragos Mihai IPATE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

CERTIFICARE

Subsemnatul evaluator dr. ing. Dragoş Mihai Ipate certific cu bună credinţă şi după cunoştinţa mea următoarele:

- afirmaţiile susţinute în prezentul raport sunt reale şi corecte;
- evaluatorul îşi asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmaţiilor personale din raportul de evaluare, iar acele date şi informaţii preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menţionate expres în text;
- analizele, opiniile şi concluziile din raport sunt obiective şi nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele şi ipotezele speciale cunoscute şi prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare;
- evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natura ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare;
- evaluatorul nu este angajat direct sau prin intermediari în nici o acţiune cu caracter comercial privind activul evaluat;
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcţie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obţinere a unui rezultat dorit sau de apariţia unui eveniment ulterior;
- evaluatorul îşi asuma menţinerea confidenţialităţii asupra datelor şi informaţiilor din raport, precum şi neutilizarea, acestora, în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal, fie prin intermediul unei terţe persoane;
- **La solicitarea beneficiarului raportul a fost întocmit în concordanţa cu legea 255/2010, lege neconformă cu standardele ANEVAR şi a codului deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR;**
- utilizarea prezentului raport de evaluare poate fi însoţita de verificarea lui numai în conformitate cu legea 255/2010, lege neconformă cu standardele ANEVAR;
- Prezentul raport a fost efectuat în disconcordanţă cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediţia 2025. Acesta s-a efectuat conform legii nr. 255/2010 pentru exproprierea unui teren pentru cauză de utilitate publică;
- evaluatorul a efectuat personal inspecţia proprietăţii ce face obiectul prezentului raport de evaluare în perioada Mai 2026;
- evaluatorul este membru al ANEVAR (Asociaţia naţională a evaluatorilor din România); evaluatorul îşi declară competenţa în evaluarea proprietăţii imobiliare evaluat.

Evaluator

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoş Mihai Ipate

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Capitolul 1. Termenii de referinţă ai evaluării

1.1. Identificarea activului supus evaluării

Activul supus evaluării în prezentul raport constă în bunul imobil – teren extravilan - arabil, cu suprafaţa de 3.380 mp, situat în la adresa parcela 170/2. lot 1/2 DN 3C, zona Varianta Ovidiu DN 3C , jud. Constanţa. Terenul extravilan aparţine d-nei Paizs Emilia.

1.2. Identificarea clientului/beneficiarului

Beneficiarul şi utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA,** cu sediul în Constanţa, B-dul. Tomis, nr. 51.

1.3. Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată este aceea de a stabilii valoarea bunului imobil – teren arabil – extravilan, cu suprafaţa de 3.380 mp pentru expropriere cu destinaţia de "Construire parc DN 3C din municipiul Constanţa", coform legii 255/2010 şi potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010.

1.4. Utilizatorul desemnat

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA,** cu sediul în Constanţa, B-dul. Tomis, nr. 51. Nu există alţi utilizatori desemnaţi.

1.5. Evaluatorul

Denumire:	MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA
Adresa:	CONSTANŢA, Str. C. D. Gherea, nr. 13.
Telefon/fax:	mobil 0745-183221
E-mail:	dragos.ipate@gmail.com
CUI:	cod fiscal RO 15489305
Reg. Comerţului:	J 13/1792/04.06.2003
Forma juridica:	societate cu răspundere limitată

Obiect de activitate: consultanţă în management, analiză diagnostic, reorganizare şi restructurare, evaluare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanţarea afacerilor.

Autorizaţie: membru corporativ ANEVAR – autorizaţie 0236.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Evaluatorul - expert tehnic judiciar conf. univ. dr. ing. IPATE DRAGOŞ MIHAI, domiciliat în Constanţa, str. C. D. Gherea, nr. 13, cod 900190, tel./fax 0341.173.794, mobil 0745.183.221, e-mail: dragos.ipate@gmail.com , doctor în inginerie industrială:

- membru titular ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi in România), cu specializările evaluarea proprietăţilor imobiliare, evaluarea bunurilor mobile şi evaluarea întreprinderilor, legitimaţie nr. 13439;
- expert tehnic judiciar în specialitatea „Evaluarea proprietăţii imobiliare" şi „Evaluări bunuri mobile economie", autorizaţie Nr. 30018072014 Seria 670714103313062014, precum şi în specialitatea „Evaluarea de întreprinderi", autorizaţie Nr. 921305202, Seria 20021222225042024, aflat în evidenta Biroului Local de Expertiza Tehnice şi Contabile din cadrul Tribunalului Constanţa.

Evaluatorul este asigurat de răspundere civilă profesională în domeniul evaluărilor la ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI.

Domeniul de activitate: expertiză tehnică în domeniul evaluării proprietăţii imobiliare şi a bunurilor mobile economice, evaluarea întreprinderilor, consultanţă în management, analiză diagnostic, reorganizare şi restructurare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanţarea afacerilor

În calitate de evaluator a participat la realizarea numeroase evaluări de întreprinderi, participaţii la întreprinderi, active şi alte bunuri mobile şi proprietăţi imobile. De asemenea participă la realizarea de expertize tehnice judiciare în domeniile evaluării proprietăţii imobiliare, evaluarea bunurilor mobile economice şi evaluarea întreprinderilor

1.6. Moneda evaluării

Evaluarea se face în lei echivalent euro la data evaluării, respectiv 20.05.2026.

Cursul de conversie utilizat în calcule este cel de la data evaluării 1 EURO = 5,2358 lei.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 20 Mai 2026.

Data raportului de evaluare (predării) este 20 Mai 2026.

Inspecţiile au fost realizate în perioada de 18 - 20 Mai 2026.

1.8. Tipul valorii

Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori.

În prezentul raport, tipul valorii se referă la valoarea terenului a fost estimată conform studiului de piaţă privind valorile minime ale proprietăţilor imobilare şi potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010 conform căreia se va ţine seama de expertizele întocmite şi actualizate din camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate şi REPREZINTĂ O DEROGARE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ÎN VIGOARE LA DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII.

ACEASTĂ VALOARE ESTE O NECONFORMITATE RAPORTATĂ LA STANDARDELE DE EVALUARE, DAR ESTE REALIZATĂ NUMAI DATORITĂ SOLICITĂRII PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA, SERVICIUL PATRIMONIU, PENTRU EXPROPRIERE CU DESTINAȚIA DE UTILITATE PUBLICĂ.

MENȚIONĂM CĂ TIPUL DE VALOARE REZULTAT NU CORESPUNDE NICI UNUI TIP DE VALOARE DEFINIT ÎN STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ȘI NU POATE FI ASIMILAT UNEI DEFINIȚII DIN STANDARDE.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Art. 22. - *17/08/2018 - Art. 22. a fost modificat prin Lege 233/2018*

(1) Expropriatul nemulţumit de cuantumul despăgubirii prevăzute la art. 19 se poate adresa instanţei judecătoreşti competente în termenul general de prescripţie, care curge de la data la care i-a fost comunicată hotărârea de stabilire a cuantumului despăgubirii, sub sancţiunea decăderii, fără a putea contesta transferul dreptului de proprietate către expropriator asupra imobilului supus exproprierii, iar exercitarea căilor de atac nu suspendă efectele hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii şi transferului dreptului de proprietate.

Recursuri în interesul legii - soluţii de admitere.

(2) Preşedintele instanţei va fixa un termen şi va dispune citarea proprietarilor sau, după caz, a posesorilor, a altor titulari de drepturi reale sau

a oricăror persoane cunoscute, care pot justifica un interes legitim asupra imobilelor expropriate.

(3) Soluţionarea cererii expropriatului se face cu participarea obligatorie a procurorului.

(4) Instanţa va verifica dacă sunt întrunite toate condiţiile cerute de lege cu privire la stabilirea cuantumului despăgubirii. Hotărârea este supusă căilor de atac prevăzute de lege.

(5) Pentru soluţionarea cauzei instanţa va constitui o comisie de experţi compusă dintr-un expert numit de instanţă, unul desemnat de expropriator şi un al treilea din partea persoanelor care sunt supuse exproprierii.

(6) Experţii, la realizarea raportului de expertiză, precum şi instanţa vor ţine seama de expertizele întocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

(7) Despăgubirea acordată de instanţă nu va putea fi mai mică decât cea oferită de expropriator şi nici mai mare decât cea solicitată de expropriat sau de altă persoană interesată.

A se vedea şi Decizie 532/2018.

(8) Atât procedura de expropriere, cât şi obiectivele de utilitate publică ce fac obiectul prezentei legi nu pot fi suspendate sau sistate la cererea vreunei persoane care invocă existenţa unor litigii privind posesia ori proprietatea imobilului expropriat.

Art. 23. - (1) Cererile adresate instanţei judecătoreşti pentru stabilirea, în contradictoriu cu statul român sau cu unităţile administrativ-teritoriale, după caz, a dreptului la despăgubire pentru expropriere şi a cuantumului acesteia sunt scutite de taxa judiciară de timbru şi sunt de competenţa instanţelor de drept comun.

(2) Prevederile alin. (1) nu sunt aplicabile litigiilor având ca obiect stabilirea dreptului de proprietate ori a altui drept real asupra imobilelor expropriate.

(3) Cheltuielile necesare pentru realizarea expertizelor de evaluare a cuantumului despăgubirilor cuvenite ca urmare a exproprierii în cadrul litigiilor prevăzute la alin. (1) vor fi avansate în conformitate cu procedura de drept comun.

1.9. Natura şi amploarea activităţilor evaluatorului şi oricare limitări ale acestora

Pe parcursul evaluării au fost colectate şi analizate date cu privire la subiectul evaluării, aria de piaţă şi zona acestuia.

Inspecţia activului imobilizat a fost realizată de către reprezentantul SC Management Consulting Solutions SRL, dl. Ipate Dragoş, într-un mod neinvaziv.

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Raportul de evaluare s-a realizat la data de 20 Mai 2026, utilizând date furnizate de la beneficiarul raportului de evaluare – PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA - precum și din observațiile evaluatorului rezultate din inspecția la fața locului a proprietății evaluate și a documentului **„Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" referitoare la mun. Constanța, zona varianta Ovidiu – DC89.**

Datele și informațiile furnizate sunt considerate a fi corecte și complete, atât timp cât nu contravin propriilor observații ale evaluatorului, iar aceste situații contradictorii sunt menționate în raport ori de câte ori este necesar. Datele și informațiile au fost sistematizate și interpretate, dar nefiind bazate pe un audit, eventualele omisiuni sau inexactități nu cad în sarcina evaluatorului. Acestea se referă la dimensiuni, structură, finisaje, stare de întreținere, date financiare și economice, etc.

Conform Notei de comanda, emisă de Primăria Orașului Constanța, direcția Patrimoniu, serviciul Patrimoniu,, s-au atașat, în copie, documentele necesare realizării raportului de evaluare, respectiv: tabel cu identificarea imobilelor afectate de amplasamentul lucrării, plan de amplasament

Având în vedere că valoarea de circulație a imobilului expropriat s-a efectuat la solicitarea expresă a Primăriei Municipiului Constanța conform legii 255/2010 respectiv conform cu „Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" referitoare la zona Ovidiu – DC89, mun. Constanța, la momentul transferului dreptului de proprietate, nu s-au luat în calcul informațiile de piață preluate de pe piața imobiliară specifică.

1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Raportul a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze ce apar în cursul raportului de evaluare:

- Ipoteze semnificative:

- evaluatorul nu poate să-și asume nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind certificatul de proprietate în sensul că se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi înstrăinată;
- proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;
- se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă o garanție asupra lor;
- toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte iar planurile și materialele grafice sunt prezentate sub rezerva de corectitudine a autorilor acestora;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau invizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare a proprietății;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

- se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;
- se presupune că autorizațiile, certificatul de urbanism se alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative locale sau naționale, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii;
- se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există servituți, altele decât cele descrise în raport;
- orice proporție din valoarea totală estimată, între teren și construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare, iar valorile separate pentru teren sau clădire nu sunt valabile, dacă nu sunt precizate expres de evaluator;
- evaluatorul nu a fost solicitat să acorde consultanță ulterioară sau se depună mărturie în instanță;
- orice estimare a valorii se referă la întreaga proprietate și orice divizare sau drepturi parțiale anulează această evaluare;
- documentația privind situația juridică a fost preluată din datele de cadastru pentru a putea aprecia dimensiunile fizice;
- previziunile sau estimările referitoare la activitatea exploatare se bazează pe condițiile actuale ale piesei, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare;
- valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației.

▪ Ipoteze speciale semnificative: nu există.

- valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației.

1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii

Nu au fost utilizate asemenea informații.

1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță:

Oricare cerințe cu privire la luarea în considerare a factorilor de mediu, social și de guvernanță semnificativi. Factorii de mediu sunt cei care este necesari a fi respectați, dar având în vedere că, bunul imobil aparține d-nei Paizs Emilia. conform înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 90362/09.04.2026 și act administrativ nr. 35705 din 10/03/2020, act notarial nr. 2159 din 02.07.2020, acesta respectă condițiile legale în România. Factorii sociali și de guvernanță nu sunt implicați.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate

Raportul de evaluare se realizează în formă scrisă extinsă în trei exemplare originale.

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este destinat exclusiv clientului - Primăria Municipiului Constanța și nu poate fi făcut public terților, fără acordul scris al evaluatorului.

1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV

Prezentul raport de evaluare / expertiză judiciară **A FOST EFECTUAT ÎN DISCORDANȚĂ CU STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR** ediția 2025 (SEV 100 - Cadrul general al evaluării; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Tipuri ale valorii; SEV 103 – Abordare în evaluare; SEV 104 – Informații și date de intrare; SEV 105 – Modele de evaluare; SEV 106: Documentare și raportare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile) și **SE SUPUNE LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE.**

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

2.Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare

Datele necesare pentru evaluarea proprietăţii imobiliare sunt date despre aria de piaţă, date despre proprietatea subiect si date despre proprietăţi comparabile.

2.1. *Aria de piață*

Terenul supus evaluării este situat în zona Ovidiu DC89.

Zona este formată din imobile industriale, terenuri extravilan libere.

Zona are acces la toate utilităţile: apa, energie electrică.

În zonă există mijloace de transport în comun.

2.2. *Date despre proprietatea subiect*

Istoric

Proprietatea evaluată – teren extravilan cu categoria de folosinţă arabil, în suprafaţa de 10.000 mp, aparţine D-nei Paizs Emilia, conform înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale nr. 90362/09.04.2026, registru Cadastral al imobilelor, act normativ legea 7/1996 emis de Parlamentul României, act administrativ nr. 35705/10.03.2020 emis de OCPI Constanţa (înscris sub semnătură privată nr. 51 din 22.05.2020, emis de Coca Cristina, act normativ nr. 39802 din 03.08.2009 emis de OCPI Constanţa, act notarial nr. 2159 din 02.07.2020, act administrativ nr. 80207 din 03.07.2020 emis de OCPI Constanţa.

Zonarea

Proprietatea se află în localitatea Constanţa, zona Ovidiu – DC89.

Zona este omogenă, formată din proprietăti arabile, intravilane, terenuri extravilane libere, agricole.

Zona are acces la utilităţi.

Amplasament

Terenul de fundare este normal şi nu prezintă probleme constructive deosebite.

Amplasamentul este favorabil fiind situat în zona Ovidiu DC89.

Utilităţile sunt în zonă.

- **Terenul extravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Terenul este situat în jud. Constanţa, parcela 170/2 Lot 1/2;
- Nr. cadastral: 264632;
- Suprafaţă teren : 10.000 mp;
- Suprafaţă teren din măsurători : 10.000 mp:
- Suprafaţă teren afectată: 3.380 mp;
- Formă: dreptunghi;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

- Deschidere: 20,78;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat în zona limitrofă drum, o zonă de trenuri arabile, imobile industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcţii;
- Destinaţie după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanţa";
- Acces: drum;
- Utilităţi: are acces la toate utilităţile; energie electrică etc, cu posibilitatea de branşare la limita proprietăţii;
- Nu se ştie dacă terenul este afectat de prezenţa unei reţele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului extravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică.

Vecinătăţi

- N – IE 264631;
- S – IE 264633;
- E – IE 264675;
- V – IE 256725.

Localizare

Proprietatea se află în zona Ovidiu DC89.

Zona este formată din terenuri extravilan arabile.

Venituri şi cheltuieli

In prezent pe proprietate nu se desfăşoara activitate.

Impozite şi taxe

În conformitate cu Hotărârile Consiliului local al Municipiului Constanţa, impozitul pe construcţie este 1,7% din valoarea de inventar la activele reevaluate.

2.3. Date despre proprietăţi comparabile

Valoarea finală a fost stabilită coform legii 255/2010 şi potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010 expertul va ţine seama de expertizele întocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate şi nu se face conform datelor de piaţă, astfel încât nu a fost necesară analiza de piaţă.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

3.Analiza datelor

3.1. Analiza de piață

Analiza de piață nu a fost efectuată deoarece evaluarea a fost făcută conform grilei notarilor publici, potrivit art. 22, alin 6 din legea 255/2010.

3.2. Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări)

În cazul acestui raport s-a calculat o valoare a terenului extravilan conform legii 255/2010, în concordanță cu studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare, situate în localitatea Constanța, zona Varianta Ovidiu DC89. Această valoare este o neconformitate raportată la Standardele de Evaluare și este realizată la solicitare Primăriei Municipiului Constanța, astfel că nu este necesară analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilitzări).

CMBU a fost luată în considerare pentru încadrarea în studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare a fost în prezent de teren liber.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus și Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis și Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Vile Noi, Sere - spațiu regional	6000
Alte locații	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

4.Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului

4.1. Evaluarea terenului conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare

La solicitarea beneficiarului, evaluarea terenului extravilan, categorie de folosință arabil, situat în zona varianta Ovidiu DN3C, s-a efectuat conform **"Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea"** și potrivit art. 22, alin. 6 legea 255/2010 și în disconcordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2026.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 53)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 170/2. lot 1/2 DN 3C, NC 264632, mun. Constanța, jud. Constanța	264632	3380	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	10.618	2.028

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

Valoarea de piață rezultată conform **"Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea"**, *este de 0,6 EURO/mp pentru terenuri extravilan - arabile respectiv 2.028 Euro echivalentul a 10.618 lei, fără TVA.*

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Pefazu - între Campus și Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis și Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu De 88	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Vile Noi, Sere - spațiu regional	6000
Alte locații	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

5.Analiza rezultatelor şi concluzia asupra valorii

In prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legiii 255/2010:

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

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafaţă	Incadrare in zona cf studiu de piaţă	Categoria de folosinţă	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piaţă privind valorile minime ale proprietăţilor imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 53)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 170/2, lot 1/2 DN 3C, NC 264632, mun. Constanţa, jud. Constanţa	264632	3380	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanţa	0,6	10.618	2.028

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Terenul are destinaţia de extravilan - arabil, în cadrul **„Studiu de Piaţă pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietăţile imobiliare situate în judeţele Constanţa şi Tulcea”** şi în evaluare s-a folosit valoarea minimă alocată pentru teren extravilan - arabil.

Concluzie:

Evaluarea terenului extravilan care are categoria de folosinţă de extravilan - arabil, situat în judeţul Constanta, mun. Constanţa, zona DN 3C, s-a efectuat, la solicitarea beneficiarului, conform „Studiului de piaţă privind valorile minime ale proprietăţilor imobiliare”, potrivit art. 22, alin. 6, din legea 255/2010, ACEASTĂ VALOARE FIIND NECONFORMĂ CU STANDARDELE ANEVAR.

2.028,00 EURO echivalentul a 10.618,00 lei fără TVA

1 EURO 5,2358 LEI 20.05.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoş Mihai IPATE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren extravilan	Indice corecție 2026	Valoare conform studiu de piață privind valorile cuprinse ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				(pg 64)		Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 170/2, lot 1/2 DN 3C, NC 264632, mun. Constanța, jud. Constanța	264632	3380	Varianta Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	-	0,6	10.645	2.028
	Cota Valmar		5,2488									

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere	109756
Ziua	04
Luna	05
Anul	2026

Cod verificare
100208336289

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 264632 Constanţa

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Constanta, UAT Constanţa, EXTRAVILAN CONSTANTA, PARCELA A170/2 lot 1/2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	264632	10.000	Teren neimprejmuit; Imobil inscris in CF sporadic 205300;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90362 / 09/04/2026		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Constanţa); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 264632 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 294.	A1
Act Administrativ nr. 39802, din 03/08/2009 emis de ocpi constanta;		
B2	se respinge cererea de actualizare in temeiul dispozitiilor art.29 din Legea nr.7/1996 republicata, intrucat documentatia cadastrala nu a fost avizata de serviciul de cadastru	A1
Act Administrativ nr. 35705, din 10/03/2020 emis de OCPI CONSTANTA (; inscris sub semnatura privata nr 51 din 22.05.2020, emis de COCA CRISTINA;act administrativ nr 39802 din 03.08.2009, emis de ocpi constanta);		
B3	Se respinge cererea de actualizare in temeiul dispozitiilor art.29 al.4 din Legea nr.7/1996 republicata	A1
Act Notarial nr. 2159, din 02/07/2020 emis de Maracine Ramona Poliana;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE(donatie) bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) PAIZS EMILIA	A1
Act Administrativ nr. 80207, din 03/07/2020 emis de OCPI CONSTANTA;		
B5	Se noteaza actualizarea documentatiei cadastrale si conversia numarului cadastral din 525/1/2 in 205300	A1
B6	Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014	A1
Act Normativ nr. Legea 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B7	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

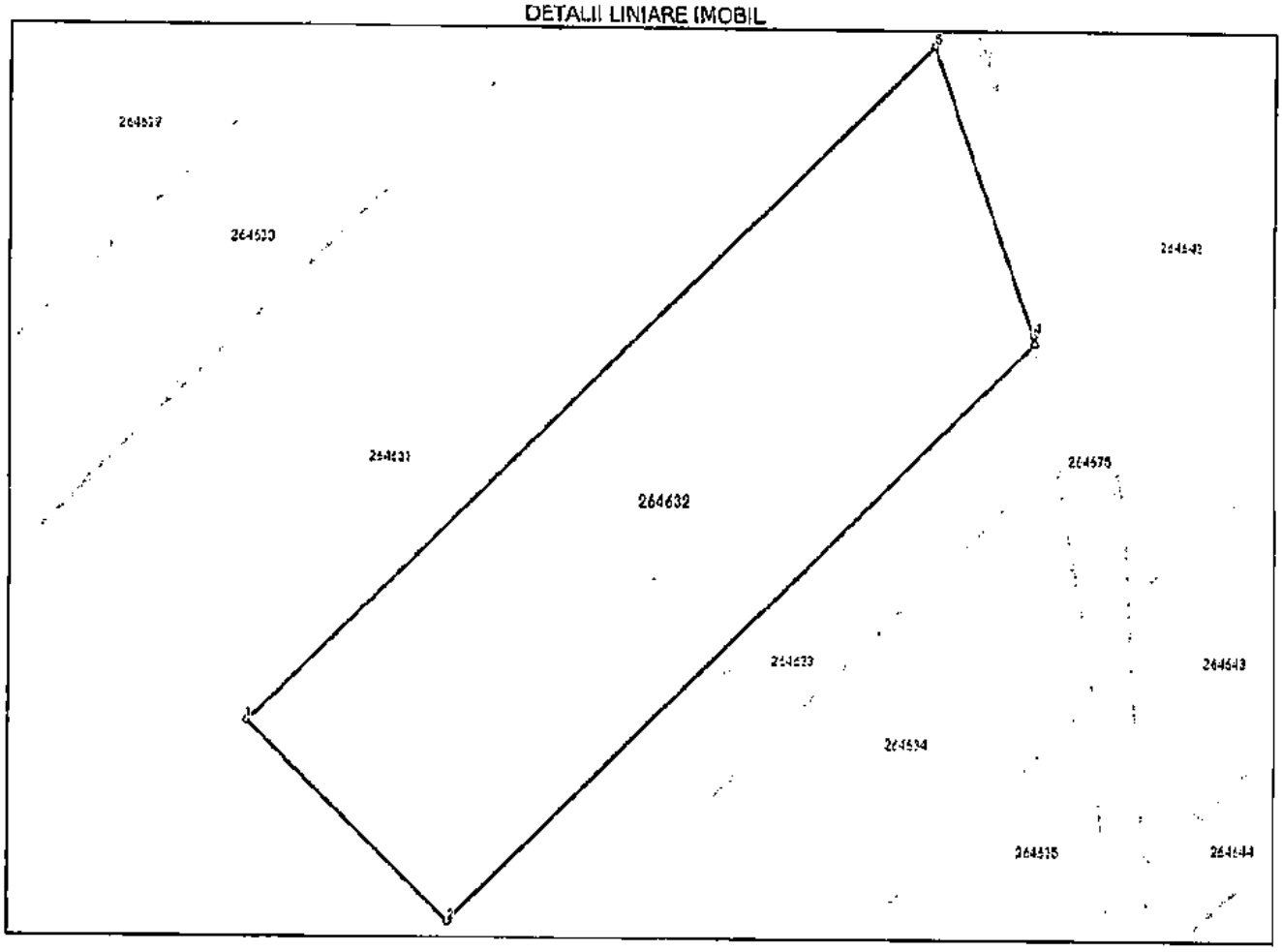
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
264632	10.000	Imobil inscris in CF sporadic 205300;

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	10.000	-	170/2/1/2	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (m)
1	786.592,557 308.132,598	2	786.632,453 308.093,059	56.17
2	786.632,453 308.093,059	3	786.748,857 308.208,66	164.053
3	786.748,857 308.208,66	4	786.748,568 308.210,31	1.675
4	786.748,568 308.210,31	5	786.728,554 308.267,684	60.765

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
5	786.728,554 308.267,684	1	786.592,557 308.132,598	191.686

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
04/05/2026, 10:21

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

PROCES VERBAL DE RECEPŢIE 4706 / 2024

Întocmit astăzi, **21/11/2024**, privind cererea **333504** din **20/11/2024**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr .... din .....

1. Beneficiar: MUNICIPIUL CONSTANŢA

2. Executant: Costea Romeo

3. Denumirea lucrărilor recepţionate: STUDIU TOPOGRAFIC DE AMPLASAMENT PENTRU EXPROPRIEREA NECESARĂ PROIECTULUI DE UTILITATE PUBLICĂ "PARC DN 3C CONSTANŢA - STUDIU FEZABILITATE" CONFORM LEGII 255/2010 EXPROPRIATOR FIIND MUNICIPIUL CONSTANŢA

4. Nominalizarea documentelor şi a documentaţiilor care se predau Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
4	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
1	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
215231	12.11.2024	act administrativ	Primaria Municipiului
8	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
9	15.09.2023	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
2444	07.09.2023	act administrativ	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
2	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
6	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
3	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
7	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
5	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo

Aşa cum sunt ataşate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 4706 au fost recepţionate **1** propuneri:

* Avand ca obiect receptie : plan topografic in vederea realizării studiului de fezabilitate pentru proiectul " STUDIU TOPOGRAFIC DE AMPLASAMENT PENTRU EXPROPRIEREA NECESARĂ PROIECTULUI DE UTILITATE PUBLICĂ "PARC DN 3C CONSTANŢA - STUDIU FEZABILITATE" CONFORM LEGII 255/2010 EXPROPRIATOR FIIND MUNICIPIUL CONSTANŢA" Pentru zona studiata in suprafata S = 364888 mp ce cuprinde IE 206430, 206431, 207407, 205300, 205336, 205327, 245022, 206991, 216064, 200027, 219800, 205415, 216351, 216352, 216353, 226250, 232582, 232583, 232584, 209253, 252757, 215045, 215046, 222601, 230462, (233883), 230461, 235638, 219594, 232620, 250925, 213808, 221362, 254958 , situata in Mun. Constanta, UAT UAT Constanta , jud. Constanta.
  Conform Ordinului Nr. 600/2023 al Directorului General al Agentiei Nationale de Cadastru si Publicitate Imobiliara privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciară, cu modificarile si completarile ulterioare , art. 248.

6. Erori topologice faţă de alte entităţi spaţiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
206430	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 206430 din stratul permanent!
206431	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 206431 din stratul permanent!
235638	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 235638 din stratul permanent!
205415	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 205415 din stratul permanent!
216351	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 216351 din stratul permanent!
216352	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 216352 din stratul permanent!
216353	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 216353 din stratul permanent!
207407	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 207407 din stratul permanent!
205300	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 205300 din stratul permanent!

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
221362	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 221362 din stratul permanent!
213808	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 213808 din stratul permanent!
250925	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 250925 din stratul permanent!
232620	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 232620 din stratul permanent!
219594	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 219594 din stratul permanent!
230461	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 230461 din stratul permanent!
230462	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 230462 din stratul permanent!
215046	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 215046 din stratul permanent!
215045	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 215045 din stratul permanent!
209253	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 209253 din stratul permanent!
252757	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 252757 din stratul permanent!
232584	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 232584 din stratul permanent!
232583	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 232583 din stratul permanent!
232582	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 232582 din stratul permanent!
226250	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 226250 din stratul permanent!
222601	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 222601 din stratul permanent!
233883	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 233883 din stratul permanent!
205336	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 205336 din stratul permanent!
205327	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 205327 din stratul permanent!
245022	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 245022 din stratul permanent!
206991	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 206991 din stratul permanent!
216064	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 216064 din stratul permanent!
200027	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 200027 din stratul permanent!
219800	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 219800 din stratul permanent!
254958	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 254958 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!
-	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
Evren Omer

Evren Omer Digitally signed by Evren Omer Date: 2024.11.21 15:40:37 +02'00'

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
MUNICIPIUL CONSTANŢA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentaţei tehnice pentru obiectivul de investiţii "Construire parc DN3C din municipiul Constanţa", faza Studiu de fezabilitate

Consiliul local al municipiului Constanţa, întrunit în şedinţa ordinară din data de 31.07.2024;

Având în vedere :

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chiţac, înregistrat sub nr. 143928/25.07.2024
- raportul de specialitate al Serviciului programe şi obiective de interes public din Direcţia patrimoniu, din cadrul Direcţiei generale urbanism şi patrimoniu, înregistrat sub nr. 143933/25.07.2024
- avizul Comisiei de specialitate nr. 1 de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanţe şi administrarea domeniului public şi privat al municipiului Constanţa;
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 – de organizare şi dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecţia mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice şi de arhitectură.
- avizul Comisiei de specialitate nr. 3 pentru servicii publice, comerţ, turism şi agrement;

În conformitate cu prevederile:
- art. 7, lit. e) şi f) din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităţilor, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 273/2006 privind finanţele publice locale, cu modificările şi completările ulterioare;
- art. 5 alin. (1) lit. c) pct. ii), art. 10 din H.G. nr. 907/2016 privind etapele de elaborare şi conţinutul-cadru al documentaţiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiţii finanţate din fonduri publice, cu modificările şi completările ulterioare;

Luând în considerare:
- contractul de achiziţie publică de prestare "Servicii de proiectare pentru obiectivul de investiţie parc DN3C" nr.32616/17.02.2023;
- avizul Comisiei Tehnico - Economice al Primăriei municipiului Constanţa nr. 137224/16.07.2024;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit.b, alin. (4) lit. d) 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 documentația tehnică pentru obiectivul de investiții "Construire parc DN3C din municipiul Constanța", faza Studiu de fezabilitate, conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă devizul general, conform anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre. Valoarea totală estimată a investiției este de 215.195.689,16 lei, fara TVA, respectiv 256.082.870,11 lei cu TVA.

Art. 3 Compartimentul secretariat, relații consiliul local, administrația publică și fond funciar va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu - Direcția Patrimoniu Serviciul programe și proiecte de interes public, Serviciului juridic în vederea ducerii la îndeplinire și Instituției Prefectului - județul Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel: 23 pentru, — împotrivă, — abțineri.
La data adoptării sunt în funcție 27 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
MIHAELA ANDREI

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

Constanța
Nr. 318, 31.07.2024

ur map.
PALAZU MARE
BOREAL
TOMIS PLUS
Polygon : No name (36188.74m²)
E87
86
E87
TOMIS N
Ovivo constanta

Alte terenuri intravilane

Amplasarea	Curti Construcții euro/mp	Arabil euro/mp
Zona cuprinsă între zona Campus, Bd. Tomis, Elvila și Lac	180	160
Între Bd. Aurel Vlaicu, Bd. Tomis, Carrefour și Str. Ștefăniță Vodă	180	160
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Str. Ștefăniță Vodă și Str. Baba Novac	160	150
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Str. Baba Novac și Str. Crișului	85	80
Zona Industrială	55	50
Zona Oil Terminal - cu intrare din Str. Caraiman	40	36
Zona Ovis Palas - Ancora, deschidere la DN3	40	36
Zona Ovis Palas - Ancora	30	27
Varianta Ovidiu - Dc 89	15	14
Zona Veterani 2	40	36
Zona Sere	40	36
Zona Metro 2, Real, Practiker	75	68
Zona Depozite Halta Traian	60	54
Zona Hidrotehnica	55	50
Zona Meconst Petroconst	45	41

• Zona depozite Halta Traian: cuprinsă între Str. Nicolae Filimon, taluz CF, Bd. Aurel Vlaicu - str. Interioară 1, Interioară 2, Interioară 3, Interioară 4.
• Zona Industrială: cuprinsă între Str. Vârful cu Dor, Bd. Aurel Vlaicu, linii CF - Str. Celulozei, Str. Industrială.
• Zona Veterani 2: cuprinsă între Str. Fântânele, Șos. Mangaliei, DJ 39E, limita administrativă a municipiului Constanța.
• Zona Metro 2, Real, Praktiker: cuprinsă între Șos. Mangaliei, Fabrica de Oxigen, Movila Sara, cartierul de blocuri Km 4-5.
• Zona OIL Terminal: Str. Caraiman
• Zona Hidrotehnică: cuprinsă între Str. Caraiman, Șos. Mangaliei, Bd. Aurel Vlaicu
• Zona Meconst - Petroconst: cuprinsă între Str. Caraiman, linii CF, Str. Spiru Haret, Str. Cumpenei, Bd. I.C. Brătianu până la Policlinica CFR, Gară, Str. Albastră, Str. Caraiman - mai puțin proprietatea OIL Terminal și imobilele situate pe Str. Cumpenei.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus și Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis și Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Ville Noi, Sere - spațiu regional	6000
Alte locații	5500

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
MUNICIPIUL CONSTANŢA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentaţei tehnice pentru obiectivul de investiţii "Construire parc DN3C din municipiul Constanţa", faza Studiu de fezabilitate

Consiliul local al municipiului Constanţa, întrunit în şedinţa ordinară din data de 31.07.2024

Având în vedere :

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chiţac, înregistrat sub nr. 143928/25.07.2024
- raportul de specialitate al Serviciului programe şi obiective de interes public din Direcţia patrimoniu, din cadrul Direcţiei generale urbanism şi patrimoniu, înregistrat sub nr. 143933/25.07.2024
- avizul Comisiei de specialitate nr. 1 de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanţe şi administrarea domeniului public şi privat al municipiului Constanţa;
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 – de organizare şi dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecţia mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice şi de arhitectură.
- avizul Comisiei de specialitate nr. 3 pentru servicii publice, comerţ, turism şi agrement;

În conformitate cu prevederile:
- art. 7, lit. e) şi f) din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităţilor, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 273/2006 privind finanţele publice locale, cu modificările şi completările ulterioare;
- art. 5 alin. (1) lit. c) pct. ii), art. 10 din H.G. nr. 907/2016 privind etapele de elaborare şi conţinutul-cadru al documentaţiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiţii finanţate din fonduri publice, cu modificările şi completările ulterioare;

Luând în considerare:
- contractul de achiziţie publică de prestare "Servicii de proiectare pentru obiectivul de investiţie parc DN3C" nr.32616/17.02.2023;
- avizul Comisiei Tehnico - Economice al Primăriei municipiului Constanţa nr. 137224/16.07.2024;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit.b, alin. (4) lit. d) 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 documentația tehnică pentru obiectivul de investiții "Construire parc DN3C din municipiul Constanța", faza Studiu de fezabilitate, conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă devizul general, conform anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre. Valoarea totală estimată a investiției este de 215.195.689,16 lei, fara TVA, respectiv 256.082.870,11 lei cu TVA.

Art. 3 Compartimentul secretariat, relații consiliul local, administrația publică și fond funciar va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu - Direcția Patrimoniu Serviciul programe și proiecte de interes public, Serviciului juridic în vederea ducerii la îndeplinire și Instituției Prefectului - județul Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel: 23 pentru, — împotrivă, — abțineri.
La data adoptării sunt în funcție 27 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
MIHAELA ANDREI

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

Constanța
Nr. 318, 31.07.2024

ur map.

PALAZU MARE
BOREAL
TOMIS PLUS
Polygon - No name (36188.74 m²)
E87
E87
TOMIS
Vivo constanta

Alte terenuri intravilane

Amplasarea	Curti Construotii euro/mp	Arabil euro/mp
Zona cuprinsă între zona Campus, Bd. Tomis, Elvila şi Lac	180	160
Între Bd. Aurel Vlaicu, Bd. Tomis, Carrefour şi Str. Ştefăniţă Vodă	180	160
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Str. Ştefăniţă Vodă şi Str. Baba Novac	160	150
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Str. Baba Novac şi Str. Crişului	85	80
Zona industrială	55	50
Zona Oil Terminal - cu intrare din Str. Caraiman	40	36
Zona Ovis Palas - Ancora, deschidere la DN3	40	36
Zona Ovis Palas - Ancora	30	27
Varianta Ovidiu - Dc 89	15	14
Zona Veterani 2	40	36
Zona Sere	40	36
Zona Metro 2, Real, Practiker	75	68
Zona Depozite Halta Traian	60	54
Zona Hidrotehnica	55	50
Zona Meconst Petroconst	45	41

- Zona depozite Halta Traian: cuprinsă între Str. Nicolae Filimon, taluz CF, Bd. Aurel Vlaicu - str. interioară 1, interioară 2, interioară 3, interioară 4.
- Zona industrială: cuprinsă între Str. Vârful cu Dor, Bd. Aurel Vlaicu, linii CF - Str. Celulozei, Str. Industrială.
- Zona Veterani 2: cuprinsă între Str. Fântânele, Şos. Mangaliei, DJ 39E, limita administrativă a municipiului Constanţa.
- Zona Metro 2, Real, Praktiker: cuprinsă între Şos. Mangaliei, Fabrica de Oxigen, Movila Sara, cartierul de blocuri Km 4-5.
- Zona OIL Terminal: Str. Caraiman
- Zona Hidrotehnică: cuprinsă între Str. Caraiman, Şos. Mangaliei, Bd. Aurel Vlaicu
- Zona Meconst - Petroconst: cuprinsă între Str. Caraiman, linii CF, Str. Spiru Haret, Str. Cumpenei, Bd. I.C. Brătianu până la Policlinica CFR, Gară, Str. Albastră, Str. Caraiman - mai puţin proprietatea OIL Terminal şi imobilele situate pe Str. Cumpenei.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus şi Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu şi Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis şi Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Viile Noi, Sere - spaţiu regional	6000
Alte locaţii	5500

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

Constanţa

Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor

România, 900190, Constanţa, 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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI Nr. 121483 An 2026 Luna 05 Ziua 20
CONSTANTA SOLUTIONS S.R.L.
193
INTRARE Nr. 2024 05 20

RAPORT DE EVALUARE

(PENTRU EXPROPRIERE CF. L 255 / 2010)

TEREN EXTRAVILAN
Parcela 170/2 Lot 2, jud. Constanţa
(1.139 mp) (NC 264633)

PROPRIETAR:

PAIZS EMILIA

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

MAI 2026

RAPORT DE EVALUARE
(PENTRU EXPROPRIERE)

Obiectul evaluării: teren extravilan, cu suprafața de 1.139 mp, parcela 170/2 LOT 2, jud. Constanța

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

Data evaluării: 20 Mai 2026

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA

Proprietar: PAIZS EMILIA

Executant: MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

CUPRINS

CUPRINS 2
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE 3
CERTIFICARE 5
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării 6
1.1. Identificarea activului supus evaluării 6
1.2. Identificarea clientului/beneficiarului 6
1.3. Utilizarea desemnată 6
1.4. Utilizatorul desemnat 6
1.5. Evaluatorul 6
1.6. Moneda evaluării 7
1.7. Data evaluării 7
1.8. Tipul valorii 7
1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora 9
1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea 10
1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative 10
1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii 11
1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță: 11
1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate 12
1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare 12
1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV 12
2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare 13
2.1. Aria de piață 13
2.2. Date despre proprietatea subiect 13
2.3. Date despre proprietăți comparabile 14
3. Analiza datelor 15
3.1. Analiza de piață 15
3.2. Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări) 15
4. Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului 16
4.1. Evaluarea terenului conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare 16
5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii 17

ANEXE

1. Plan de situație;
2. Extras de carte funciară nr. 264633;
3. HCL 318/2024;
4. Proces verbal de recepție 4706/2024
5. Poze.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren extravilan arabil, parcela 170/2 Lot 2, județul Constanța, care aparține d-nei Paizs Emilia. 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 jud. Constanța, parcela 170/2 Lot 2;
- Nr. cadastral: 264633;
- Suprafață teren : 5.000 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 5.000 mp:
- Suprafață teren afectată: 1.139 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 20,78;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat in zonă limitrofă la DN3C, o zonă de trenuri arabile industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: are acces la toate utilitățile; energie electrică etc, cu posibilitatea de branșare la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului extravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren extravilan	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)			(pg. 64)	Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 170/2. lot 2, DN 3C, NC 264633, mun. Constanța, jud. Constanța	264633	1139	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	0,6	0,6	3.578	683

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

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 extravilan arabil;
- 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	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 53)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 170/2. lot 2, DN 3C, NC 264633, mun. Constanța, jud. Constanța	264633	1139	Varianta Ovidiu DC89	extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire pare DN 3C din municipiul Constanța	0,6	3.578	683

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Terenul are destinația de extravilan - arabil, în cadrul „**Studiu de Piață pentru anul 2026, 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 extravilan – arabil.

Concluzie:

Evaluarea terenului extravilan care are categoria de folosință de arabil - extravilan, situat în județul Constanta, DN 3C, 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.

683,00 EURO echivalentul a 3.578,00 lei fără TVA
1 EURO 5,2358 LEI 20.05.2026

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

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

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

CERTIFICARE

Subsemnatul evaluator dr. ing. Dragoș Mihai Ipate certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare, iar acele date și informații preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menționate expres în text;
- analizele, opiniile și concluziile din raport sunt obiective și nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale cunoscute și prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare;
- evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natura ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare;
- evaluatorul nu este angajat direct sau prin intermediari în nici o acțiune cu caracter comercial privind activul evaluat;
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui evenimcnt ulterior;
- evaluatorul își asuma menținerea confidențialității asupra datelor și informațiilor din raport, precum și neutilizarea, acestora, în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal, fie prin intermediul unei terțe persoane;
- **La solicitarea beneficiarului raportul a fost întocmit în concordanța cu legea 255/2010, lege neconformă cu standardele ANEVAR și a codului deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR;**
- utilizarea prezentului raport de evaluare poate fi însoțita de verificarea lui numai în conformitate cu legea 255/2010, lege neconformă cu standardele ANEVAR;
- Prezentul raport a fost efectuat în disconcordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2025. Acesta s-a efectuat conform legii nr. 255/2010 pentru exproprierea unui teren pentru cauză de utilitate publică;
- evaluatorul a efectuat personal inspecția proprietății ce face obiectul prezentului raport de evaluare în perioada Mai 2026;
- evaluatorul este membru al ANEVAR (Asociația națională a evaluatorilor din România); evaluatorul își declară competența în evaluarea proprietății imobiliare evaluat.

Evaluator

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai Ipate

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea activului supus evaluării

Activul supus evaluării în prezentul raport constă în bunul imobil – teren extravilan - arabil, cu suprafața de 1.139 mp, situat limitrof la DN3C, parcela 170/2 lot 2, jud. Constanța.

Terenul extravilan aparține d-nei Paizs Emilia.

1.2. Identificarea clientului/beneficiarului

Beneficiarul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA,** cu sediul în Constanța, B-dul. Tomis, nr. 51.

1.3. Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată este aceea de a stabilii valoarea bunului imobil – teren arabil – extravilan, cu suprafața de 1.139 mp pentru expropriere cu destinația de "Construire parc DN 3C din municipiul Constanța", coform legii 255/2010 și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010.

1.4. Utilizatorul desemnat

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA,** cu sediul în Constanța, B-dul. Tomis, nr. 51. Nu există alți utilizatori desemnați.

1.5. Evaluatorul

Denumire:	MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA
Adresa:	CONSTANȚA, Str. C. D. Gherea, nr. 13.
Telefon/fax:	mobil 0745-183221
E-mail:	dragos.ipate@gmail.com
CUI:	cod fiscal RO 15489305
Reg. Comerțului:	J 13/1792/04.06.2003
Forma juridica:	societate cu răspundere limitată

Obiect de activitate: consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare și restructurare, evaluare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor.

Autorizație: membru corporativ ANEVAR – autorizație 0236.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Evaluatorul - expert tehnic judiciar conf. univ. dr. ing. IPATE DRAGOŞ MIHAI, domiciliat în Constanța, str. C. D. Gherea, nr. 13, cod 900190, tel./fax 0341.173.794, mobil 0745.183.221, e-mail: dragos.ipate@gmail.com , doctor în inginerie industrială:

- membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați in România), cu specializările evaluarea proprietăților imobiliare, evaluarea bunurilor mobile şi evaluarea întreprinderilor, legitimație nr. 13439;
- expert tehnic judiciar în specialitatea „Evaluarea proprietății imobiliare" şi „Evaluări bunuri mobile economie", autorizație Nr. 30018072014 Seria 670714103313062014, precum şi în specialitatea „Evaluarea de întreprinderi", autorizație Nr. 921305202, Seria 20021222225042024, aflat în evidenta Biroului Local de Expertiza Tehnice şi Contabile din cadrul Tribunalului Constanța.

Evaluatorul este asigurat de răspundere civilă profesională în domeniul evaluărilor la ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI.

Domeniul de activitate: expertiză tehnică în domeniul evaluării proprietății imobiliare şi a bunurilor mobile economice, evaluarea întreprinderilor, consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare şi restructurare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor

În calitate de evaluator a participat la realizarea numeroase evaluări de întreprinderi, participații la întreprinderi, active şi alte bunuri mobile şi proprietăți imobile. De asemenea participă la realizarea de expertize tehnice judiciare în domeniile evaluării proprietății imobiliare, evaluarea bunurilor mobile economice şi evaluarea întreprinderilor

1.6. Moneda evaluării

Evaluarea se face în lei echivalent euro la data evaluării, respectiv 20.05.2026.

Cursul de conversie utilizat în calcule este cel de la data evaluării 1 EURO = 5,2358 lei.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 20 Mai 2026.

Data raportului de evaluare (predării) este 20 Mai 2026.

Inspecțiile au fost realizate în perioada de 18 - 20 Mai 2026.

1.8. Tipul valorii

Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori.

În prezentul raport, tipul valorii se referă la valoarea terenului a fost estimată conform studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobilare şi potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010 conform căreia se va ține seama de expertizele întocmite şi actualizate din camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate şi REPREZINTĂ O DEROGARE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ÎN VIGOARE LA DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII.

ACEASTĂ VALOARE ESTE O NECONFORMITATE RAPORTATĂ LA STANDARDELE DE EVALUARE, DAR ESTE REALIZATĂ NUMAI DATORITĂ SOLICITĂRII PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA, SERVICIUL PATRIMONIU, PENTRU EXPROPRIERE CU DESTINAȚIA DE UTILITATE PUBLICĂ.

MENȚIONĂM CĂ TIPUL DE VALOARE REZULTAT NU CORESPUNDE NICI UNUI TIP DE VALOARE DEFINIT ÎN STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ȘI NU POATE FI ASIMILAT UNEI DEFINIȚII DIN STANDARDE.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Art. 22. - *17/08/2018 - Art. 22. a fost modificat prin Lege 233/2018*

(1) Expropriatul nemulţumit de cuantumul despăgubirii prevăzute la art. 19 se poate adresa instanţei judecătoreşti competente în termenul general de prescripţie, care curge de la data la care i-a fost comunicată hotărârea de stabilire a cuantumului despăgubirii, sub sancţiunea decăderii, fără a putea contesta transferul dreptului de proprietate către expropriator asupra imobilului supus exproprierii, iar exercitarea căilor de atac nu suspendă efectele hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii şi transferului dreptului de proprietate.

Recursuri în interesul legii - soluţii de admitere.

(2) Preşedintele instanţei va fixa un termen şi va dispune citarea proprietarilor sau, după caz, a posesorilor, a altor titulari de drepturi reale sau a oricăror persoane cunoscute, care pot justifica un interes legitim asupra imobilelor expropriate.

(3) Soluţionarea cererii expropriatului se face cu participarea obligatorie a procurorului.

(4) Instanţa va verifica dacă sunt întrunite toate condiţiile cerute de lege cu privire la stabilirea cuantumului despăgubirii. Hotărârea este supusă căilor de atac prevăzute de lege.

(5) Pentru soluţionarea cauzei instanţa va constitui o comisie de experţi compusă dintr-un expert numit de instanţă, unul desemnat de expropriator şi un al treilea din partea persoanelor care sunt supuse exproprierii.

(6) Experţii, la realizarea raportului de expertiză, precum şi instanţa vor ţine seama de expertizele întocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

(7) Despăgubirea acordată de instanţă nu va putea fi mai mică decât cea oferită de expropriator şi nici mai mare decât cea solicitată de expropriat sau de altă persoană interesată.

A se vedea şi Decizie 532/2018.

(8) Atât procedura de expropriere, cât şi obiectivele de utilitate publică ce fac obiectul prezentei legi nu pot fi suspendate sau sistate la cererea vreunei persoane care invocă existenţa unor litigii privind posesia ori proprietatea imobilului expropriat.

Art. 23. - (1) Cererile adresate instanţei judecătoreşti pentru stabilirea, în contradictoriu cu statul român sau cu unităţile administrativ-teritoriale, după caz, a dreptului la despăgubire pentru expropriere şi a cuantumului acesteia sunt scutite de taxa judiciară de timbru şi sunt de competenţa instanţelor de drept comun.

(2) Prevederile alin. (1) nu sunt aplicabile litigiilor având ca obiect stabilirea dreptului de proprietate ori a altui drept real asupra imobilelor expropriate.

(3) Cheltuielile necesare pentru realizarea expertizelor de evaluare a cuantumului despăgubirilor cuvenite ca urmare a exproprierii în cadrul litigiilor prevăzute la alin. (1) vor fi avansate în conformitate cu procedura de drept comun.

1.9. Natura şi amploarea activităţilor evaluatorului şi oricare limitări ale acestora

Pe parcursul evaluării au fost colectate şi analizate date cu privire la subiectul evaluării, aria de piaţă şi zona acestuia.

Inspecţia activului imobilizat a fost realizată de către reprezentantul SC Management Consulting Solutions SRL, dl. Ipate Dragoş, într-un mod neinvaziv.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Raportul de evaluare s-a realizat la data de 20 Mai 2026, utilizând date furnizate de la beneficiarul raportului de evaluare – PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA - precum și din observațiile evaluatorului rezultate din inspecția la fața locului a proprietății evaluate și a documentului **„Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" referitoare la mun. Constanța, zona varianta Ovidiu – DC89.**

Datele și informațiile furnizate sunt considerate a fi corecte și complete, atât timp cât nu contravin propriilor observații ale evaluatorului, iar aceste situații contradictorii sunt menționate în raport ori de câte ori este necesar. Datele și informațiile au fost sistematizate și interpretate, dar nefiind bazate pe un audit, eventualele omisiuni sau inexactități nu cad în sarcina evaluatorului. Acestea se referă la dimensiuni, structură, finisaje, stare de întreținere, date financiare și economice, etc.

Conform Notei de comanda, emisă de Primăria Orașului Constanța, direcția Patrimoniu, serviciul Patrimoniu,, s-au atașat, în copie, documentele necesare realizării raportului de evaluare, respectiv: tabel cu identificarea imobilelor afectate de amplasamentul lucrării, plan de amplasament

Având în vedere că valoarea de circulație a imobilului expropriat s-a efectuat la solicitarea expresă a Primăriei Municipiului Constanța conform legii 255/2010 respectiv conform cu „Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" referitoare la zona Ovidiu – DC89, mun. Constanța, la momentul transferului dreptului de proprietate, nu s-au luat în calcul informațiile de piață preluate de pe piața imobiliară specifică.

1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Raportul a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze ce apar în cursul raportului de evaluare:

- Ipoteze semnificative:

- evaluatorul nu poate să-și asume nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind certificatul de proprietate în sensul că se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi înstrăinată;
- proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;
- se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă o garanție asupra lor;
- toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte iar planurile și materialele grafice sunt prezentate sub rezerva de corectitudine a autorilor acestora;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau invizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare a proprietății;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

- se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;
- se presupune că autorizațiile, certificatul de urbanism se alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative locale sau naționale, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii;
- se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există servituți, altele decât cele descrise în raport;
- orice proporție din valoarea totală estimată, între teren și construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare, iar valorile separate pentru teren sau clădire nu sunt valabile, dacă nu sunt precizate expres de evaluator;
- evaluatorul nu a fost solicitat să acorde consultanță ulterioară sau se depună mărturie în instanță;
- orice estimare a valorii se referă la întreaga proprietate și orice divizare sau drepturi parțiale anulează această evaluare;
- documentația privind situația juridică a fost preluată din datele de cadastru pentru a putea aprecia dimensiunile fizice;
- previziunile sau estimările referitoare la activitatea exploatare se bazează pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare;
- valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației.

▪ Ipoteze speciale semnificative: nu există.

- valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației.

1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii

Nu au fost utilizate asemenea informații.

1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță:

Oricare cerințe cu privire la luarea în considerare a factorilor de mediu, social și de guvernanță semnificativi. Factorii de mediu sunt cei care este necesari a fi respectați, dar având în vedere că, bunul imobil aparține d-nei Paizs Emilia. conform înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 90363/09.04.2026 și act administrativ nr. 2841 din 13/01/2020, act normativ 17 din 07.03.2014, acesta respectă condițiile legale în România. Factorii sociali și de guvernanță nu sunt implicați.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate

Raportul de evaluare se realizează în formă scrisă extinsă în trei exemplare originale.

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este destinat exclusiv clientului - Primăria Municipiului Constanța și nu poate fi făcut public terților, fără acordul scris al evaluatorului.

1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV

Prezentul raport de evaluare / expertiză judiciară **A FOST EFECTUAT ÎN DISCORDANȚĂ CU STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR** ediția 2025 (SEV 100 - Cadrul general al evaluării; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Tipuri ale valorii; SEV 103 – Abordare în evaluare; SEV 104 – Informații și date de intrare; SEV 105 – Modele de evaluare; SEV 106: Documentare și raportare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile) **și SE SUPUNE LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE.**

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

2.Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare

Datele necesare pentru evaluarea proprietății imobiliare sunt date despre aria de piață, date despre proprietatea subiect si date despre proprietăți comparabile.

2.1. *Aria de piață*

Terenul supus evaluării este situat în zona Ovidiu DC89.

Zona este formată din imobile industriale, terenuri extravilan arabile.

Zona are acces la toate utilitățile: apa, energie electrică.

În zonă nu există mijloace de transport în comun.

2.2. *Date despre proprietatea subiect*

Istoric

Proprietatea evaluată – teren extravilan cu categoria de folosință arabil, în suprafața de 5.000 mp, aparține Paiz Emilia, conform înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 90363/09.04.2026, registru Cadastral al imobilelor, act normativ legea 7/1996 emis de Parlamentul României, act administrativ nr. 2841/13.01.2020 emis de OCPI Constanța, act notarial 2159/02.07.2020 emis de Mărăcine Ramona Poliana.

Zonarea

Proprietatea se află în localitatea Constanța, zona Ovidiu – DC89.

Zona este omogenă, formată din proprietăti arabile, terenuri extravilane - agricole.

Zona are acces la utilități.

Amplasament

Terenul de fundare este normal și nu prezintă probleme constructive deosebite.

Amplasamentul este favorabil fiind situat în zona Ovidiu DC89.

Utilitățile sunt în zonă.

- **Terenul extravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Terenul este situat în jud. Constanța, parcela 170/2 Lot 2;
- Nr. cadastral: 264633;
- Suprafață teren : 5.000 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 5.000 mp:
- Suprafață teren afectată: 1.139 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 20,78;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

- Localizare: este situat în limitrofă, o zonă de trenuri arabile, imobile industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: are acces la toate utilitățile; energie electrică 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.

Vecinătăți

- N – IE 264632, IE 264631;
- S – IE 264634;
- E – IE 264675;
- V – IE 256725.

Localizare

Proprietatea se află în zona Ovidiu DC89.

Zona este formată din terenuri extravilan arabile.

Venituri și cheltuieli

In prezent pe proprietate nu se desfășoara activitate.

Impozite și taxe

În conformitate cu Hotărârile Consiliului local al Municipiului Constanța, impozitul pe construcție este 1,7% din valoarea de inventar la activele reevaluate.

2.3. Date despre proprietăți comparabile

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 și nu se face conform datelor de piață, astfel încât nu a fost necesară analiza de piață.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

3.Analiza datelor

3.1. Analiza de piață

Analiza de piață nu a fost efectuată deoarece evaluarea a fost făcută conform grilei notarilor publici, potrivit art. 22, alin 6 din legea 255/2010.

3.2. Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări)

În cazul acestui raport s-a calculat o valoare a terenului extravilan conform legii 255/2010, în concordanță cu studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare, situate în localitatea Constanța, zona Varianta Ovidiu DC89. Această valoare este o neconformitate raportată la Standardele de Evaluare și este realizată la solicitare Primăriei Municipiului Constanța, astfel că nu este necesară analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilitzări).

CMBU a fost luată în considerare pentru încadrarea în studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare a fost în prezent de teren liber.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus și Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis și Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Viile Noi, Sere - spațiu regional	6000
Alte locații	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

4.Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului

4.1. Evaluarea terenului conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare

La solicitarea beneficiarului, evaluarea terenului extravilan, categorie de folosință arabil, situat în zona varaianta Ovidiu DN3C, s-a efectuat conform **"Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea"** și potrivit art. 22, alin. 6 legea 255/2010 și în disconcordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2026.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 53)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 170/2, lot 2, DN 3C, NC 264633, mun. Constanța, jud. Constanța	264633	1139	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	3.578	683

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

Valoarea de piață rezultată conform **"Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea"**, *este de 0,6 EURO/mp pentru terenuri extravilan - arabile respectiv 683 Euro echivalentul a 3.578 lei, fără TVA.*

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Pe'azu - între Campus și Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis și Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Prakticker	12000
Ville Noi, Sere - spațiu regional	6000
Alte locații	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

5.Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

In prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legiii 255/2010:

- 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 extravilan, categoria de folosință extravilan - arabil – liber de 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	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 53)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 170/2. lot 2, DN 3C, NC 264633, mun. Constanța, jud. Constanța	264633	1139	Varianta Ovidiu DC89	extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	3.578	683

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Terenul are destinația de extravilan - arabil, în cadrul „**Studiu de Piață pentru anul 2026, 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 extravilan - arabil.

Concluzie:

Evaluarea terenului extravilan care are categoria de folosință de extravilan - arabil, situat în județul Constanta, mun. Constanța, zona DN 3C, 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.

683,00 EURO echivalentul a 3.578,00 lei fără TVA

1 EURO 5,2358 LEI 20.05.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

SOCIETATEA COMERCIALĂ MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA

ASOCIAȚIA EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA ANEVAR

IPATE DRAGOS MIHAI Legitimația Nr. 13439 Valabil 2026 Specializarea: EI, EFI, EBM • ANEVAR

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

5.Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

In prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legiii 255/2010:

- 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 extravilan, categoria de folosință extravilan - arabil – liber de 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	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 53)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 170/2. lot 2, DN 3C, NC 264633, mun. Constanța, jud. Constanța	264633	1139	Varianta Ovidiu DC89	extravilan – arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	3.578	683

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Terenul are destinația de extravilan - arabil, în cadrul **„Studiu de Piață pentru anul 2026, 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 extravilan - arabil.

Concluzie:

Evaluarea terenului extravilan care are categoria de folosință de extravilan - arabil, situat în județul Constanta, mun. Constanța, zona DN 3C, 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.

683,00 EURO echivalentul a 3.578,00 lei fără TVA

1 EURO 5,2358 LEI 20.05.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Nr. cerere	109752
Ziua	04
Luna	05
Anul	2026

Cod verificare
100208336247

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 264633 Constanţa

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Constanta, UAT Constanţa, EXTRAVILAN CONSTANTA, PARCELA A 170/2 LOT 2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	264633	5.000	Teren neimprejmuit; Imobil inscris in CF sporadic 205336;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90363 / 09/04/2026		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Constanţa); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 264633 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 295.	A1
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 376, din 09/03/2007;		
B2	Se respinge cererea de intabulare formulata de SC BORGEMI S.R.L. intrucat nu s-a atasat contractul de vanzare cumparare autentificat sub nr.261/06.03.2007 conform art.20 al.1 din Legea nr.7/1996 republicata	A1
Inscris Sub Semnatura Privata nr. 14477, din 16/03/2007 emis de OCPI CTA;		
B3	Se respinge cererea pentru intabularea imobilului cu nr.cad.525/2 in favoarea SC BORGEMI SRL, intrucat la dosar nu a fost depus contractul de vanzare cumparare aut. nr.261/06.03.2007 emis de BNP Enise-Bucuresti,conform art.20-(1) din Legea nr.7/1996 republicata.	A1
Act Administrativ nr. 2841, din 13/01/2020 emis de OCPI CONSTANTA;		
B4	Se noteaza actualizarea documentatiei cadastrale si conversia numarului cadastral 525/2 in IE 205336	A1
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B5	Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014	A1
Act Notarial nr. 2159, din 02/07/2020 emis de Maracine Ramona Poliana;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE(donatie) bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) PAIZS EMILIA	A1
Act Normativ nr. Legea 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B7	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

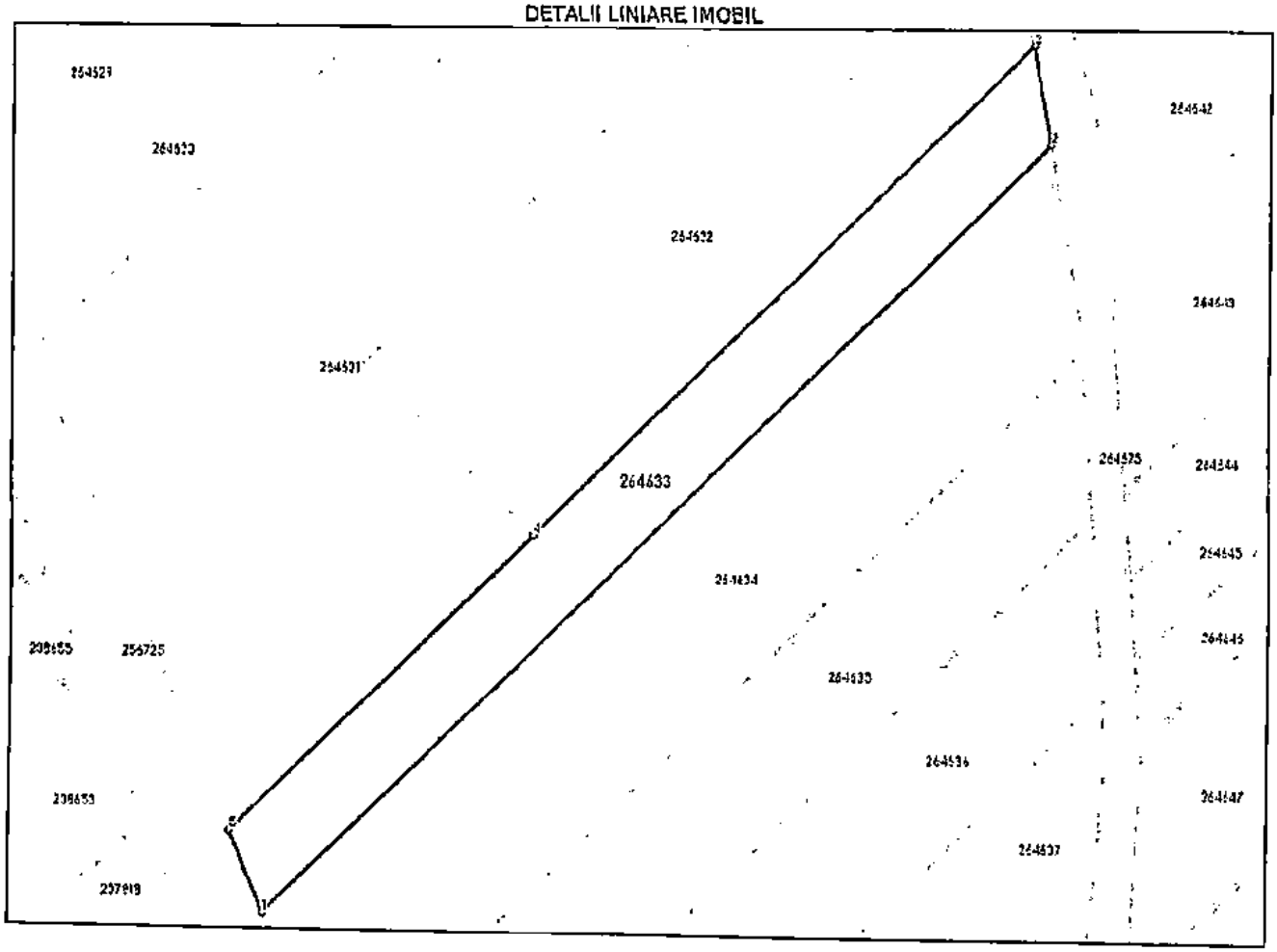
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
264633	5.000	Imobil inscris in CF sporadic 205336;

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	5.000	-	170/2/2	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (= (m)
1	786.570,017 308.004,002	2	786.752,898 308.185,61	257.734
2	786.752,898 308.185,61	3	786.748,857 308.208,66	23.402
3	786.748,857 308.208,66	4	786.632,453 308.093,059	164.053
4	786.632,453 308.093,059	5	786.562,132 308.023,228	99.103

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
5	786.562,132 308.023,228	1	786.570,017 308.004,002	20,78

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
04/05/2026, 10:21

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinație viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare unitară cf studiu de piață pentru terenuri extravilane	Indice corecție 2026	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				(pg 64)		Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 1702, lot 2, DN 3C, NC 264633, mun. Constanța, jud. Constanța	264633	1139	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire pare DN 3C din municipiul Constanța	0,6	-	0,6	3,587	683
	Curs Valutar		5,2488									

PROCES VERBAL DE RECEPŢIE 4706 / 2024

Întocmit astăzi, **21/11/2024**, privind cererea **333504** din **20/11/2024**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr .... din .....

1. Beneficiar: MUNICIPIUL CONSTANŢA

2. Executant: Costea Romeo

3. Denumirea lucrărilor recepţionate: STUDIU TOPOGRAFIC DE AMPLASAMENT PENTRU EXPROPRIEREA NECESARĂ PROIECTULUI DE UTILITATE PUBLICĂ "PARC DN 3C CONSTANŢA - STUDIU FEZABILITATE" CONFORM LEGII 255/2010 EXPROPRIATOR FIIND MUNICIPIUL CONSTANŢA

4. Nominalizarea documentelor şi a documentaţiilor care se predau Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
4	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
1	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
215231	12.11.2024	act administrativ	Primaria Municipiului
8	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
9	15.09.2023	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
2444	07.09.2023	act administrativ	PRIMARIA MUNICIPIULUI
2	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
6	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
3	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
7	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
5	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo

Aşa cum sunt ataşate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 4706 au fost recepţionate **1** propuneri:

* Avand ca obiect receptie : plan topografic in vederea realizării studiului de fezabilitate pentru proiectul " STUDIU TOPOGRAFIC DE AMPLASAMENT PENTRU EXPROPRIEREA NECESARĂ PROIECTULUI DE UTILITATE PUBLICĂ "PARC DN 3C CONSTANŢA - STUDIU FEZABILITATE" CONFORM LEGII 255/2010 EXPROPRIATOR FIIND MUNICIPIUL CONSTANŢA" Pentru zona studiata in suprafata S = 364888 mp ce cuprinde IE 206430, 206431, 207407, 205300, 205336, 205327, 245022, 206991, 216064, 200027, 219800, 205415, 216351, 216352, 216353, 226250, 232582, 232583, 232584, 209253, 252757, 215045, 215046, 222601, 230462, (233883), 230461, 235638, 219594, 232620, 250925, 213808, 221362, 254958 , situata in Mun. Constanta, UAT UAT Constanta , jud. Constanta.
  Conform Ordinului Nr. 600/2023 al Directorului General al Agentiei Nationale de Cadastru si Publicitate Imobiliara privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciară, cu modificarile si completarile ulterioare , art. 248.

6. Erori topologice faţă de alte entităţi spaţiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
206430	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 206430 din stratul permanent!
206431	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 206431 din stratul permanent!
235638	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 235638 din stratul permanent!
205415	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 205415 din stratul permanent!
216351	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 216351 din stratul permanent!
216352	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 216352 din stratul permanent!
216353	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 216353 din stratul permanent!
207407	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 207407 din stratul permanent!
205300	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 205300 din stratul permanent!

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
221362	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 221362 din stratul permanent!
213808	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 213808 din stratul permanent!
250925	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 250925 din stratul permanent!
232620	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 232620 din stratul permanent!
219594	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 219594 din stratul permanent!
230461	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 230461 din stratul permanent!
230462	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 230462 din stratul permanent!
215046	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 215046 din stratul permanent!
215045	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 215045 din stratul permanent!
209253	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 209253 din stratul permanent!
252757	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 252757 din stratul permanent!
232584	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 232584 din stratul permanent!
232583	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 232583 din stratul permanent!
232582	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 232582 din stratul permanent!
226250	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 226250 din stratul permanent!
222601	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 222601 din stratul permanent!
233883	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 233883 din stratul permanent!
205336	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 205336 din stratul permanent!
205327	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 205327 din stratul permanent!
245022	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 245022 din stratul permanent!
206991	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 206991 din stratul permanent!
216064	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 216064 din stratul permanent!
200027	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 200027 din stratul permanent!
219800	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 219800 din stratul permanent!
254958	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 254958 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!
-	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată Admisă

Inspector
Evren Omer

Evren Omer Digitally signed by Evren Omer
Date: 2024.11.21 15:40:37 +02'00'

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
MUNICIPIUL CONSTANŢA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentaţei tehnice pentru obiectivul de investiţii "Construire parc DN3C din municipiul Constanţa", faza Studiu de fezabilitate

Consiliul local al municipiului Constanţa, întrunit în şedinţa ordinară din data de 31.07.2024

Având în vedere :

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chiţac, înregistrat sub nr. 143924/25.07.2024
- raportul de specialitate al Serviciului programe şi obiective de interes public din Direcţia patrimoniu, din cadrul Direcţiei generale urbanism şi patrimoniu, înregistrat sub nr. 143933/25.07.2024
- avizul Comisiei de specialitate nr. 1 de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanţe şi administrarea domeniului public şi privat al municipiului Constanţa;
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 – de organizare şi dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecţia mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice şi de arhitectură.
- avizul Comisiei de specialitate nr. 3 pentru servicii publice, comerţ, turism şi agrement;

În conformitate cu prevederile:
- art. 7, lit. e) şi f) din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităţilor, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 273/2006 privind finanţele publice locale, cu modificările şi completările ulterioare;
- art. 5 alin. (1) lit. c) pct. ii), art. 10 din H.G. nr. 907/2016 privind etapele de elaborare şi conţinutul-cadru al documentaţiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiţii finanţate din fonduri publice, cu modificările şi completările ulterioare;

Luând în considerare:
- contractul de achiziţie publică de prestare "Servicii de proiectare pentru obiectivul de investiţie parc DN3C" nr.32616/17.02.2023;
- avizul Comisiei Tehnico - Economice al Primăriei municipiului Constanţa nr. 137224/16.07.2024;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit.b, alin. (4) lit. d) 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 documentația tehnică pentru obiectivul de investiții "Construire parc DN3C din municipiul Constanța", faza Studiu de fezabilitate, conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă devizul general, conform anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre. Valoarea totală estimată a investiției este de 215.195.689,16 lei, fara TVA, respectiv 256.082.870,11 lei cu TVA.

Art. 3 Compartimentul secretariat, relații consiliul local, administrația publică și fond funciar va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu - Direcția Patrimoniu Serviciul programe și proiecte de interes public, Serviciului juridic în vederea ducerii la îndeplinire și Instituției Prefectului - județul Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel: 23 pentru, — împotrivă, — abțineri.
La data adoptării sunt în funcție 27 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
MIHAELA ANDREI

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

Constanța
Nr. 318, 31.07.2024

PALAZU MARE
BOREAL
TOMIS PLUS
Polygon - Noname (36188.74 m)
E87
TOMIS
E87
CVO Constanta

Alte terenuri intravilane

Amplasarea	Curti Constructii euro/mp	Arabil euro/mp
Zona cuprinsă între zona Campus, Bd. Tomis, Elvila şi Lac	180	160
Între Bd. Aurel Vlaicu, Bd. Tomis, Carrefour şi Str. Ştefăniţă Vodă	180	160
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Str. Ştefăniţă Vodă şi Str. Baba Novac	160	150
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Str. Baba Novac şi Str. Crişului	85	80
Zona industrială	55	50
Zona Oil Terminal - cu intrare din Str. Caraiman	40	36
Zona Ovis Palas - Ancora, deschidere la DN3	40	36
Zona Ovis Palas - Ancora	30	27
Varianta Ovidiu - Dc 89	15	14
Zona Veterani 2	40	36
Zona Sere	40	36
Zona Metro 2, Real, Practiker	75	68
Zona Depozite Halta Traian	60	54
Zona Hidrotehnica	55	50
Zona Meconst Petroconst	45	41

- Zona depozite Halta Traian: cuprinsă între Str. Nicolae Filimon, taluz CF, Bd. Aurel Vlaicu - str. Interioară 1, Interioară 2, Interioară 3, Interioară 4.
- Zona Industrială: cuprinsă între Str. Vârful cu Dor, Bd. Aurel Vlaicu, linii CF - Str. Celulozei, Str. Industrială.
- Zona Veterani 2: cuprinsă între Str. Fântânele, Şos. Mangaliei, DJ 39E, limita administrativă a municipiului Constanţa.
- Zona Metro 2, Real, Praktiker: cuprinsă între Şos. Mangaliei, Fabrica de Oxigen, Movila Sara, cartierul de blocuri Km 4-5.
- Zona OIL Terminal: Str. Caraiman
- Zona Hidrotehnică: cuprinsă între Str. Caraiman, Şos. Mangaliei, Bd. Aurel Vlaicu
- Zona Meconst - Petroconst: cuprinsă între Str. Caraiman, linii CF, Str. Spiru Haret, Str. Cumpenei, Bd. I.C. Brătianu până la Policlinica CFR, Gară, Str. Albastră, Str. Caraiman - mai puţin proprietatea OIL Terminal şi imobilele situate pe Str. Cumpenei.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus şi Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu şi Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis şi Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Viile Noi, Sere - spaţiu regional	6000
Alte locaţii	5500

S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
Constanţa
Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor
România, 900190, Constanţa, 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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA Nr. 121487 Anul 2026 Luna 05 Ziua 20
MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L CONSTANŢA INTRARE IEŞIRE Nr. 195 2026 05 20

RAPORT DE EVALUARE

(PENTRU EXPROPRIERE CF. L 255 / 2010)

TEREN EXTRAVILAN
Parcela 170/2 Lot 3, jud. Constanţa
(2.440 mp) (NC 264634)

PROPRIETAR:

PAIZS EMILIA

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

MAI 2026

RAPORT DE EVALUARE
(PENTRU EXPROPRIERE)

Obiectul evaluării: teren extravilan, cu suprafața de 2.440 mp, parcela 170/2 LOT 3, jud. Constanța

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

Data evaluării: 20 Mai 2026

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA

Proprietar: PAIZS EMILIA

Executant: MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

CUPRINS

CUPRINS 2
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE 3
CERTIFICARE 5
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării 6
1.1. Identificarea activului supus evaluării 6
1.2. Identificarea clientului/beneficiarului 6
1.3. Utilizarea desemnată 6
1.4. Utilizatorul desemnat 6
1.5. Evaluatorul 6
1.6. Moneda evaluării 7
1.7. Data evaluării 7
1.8. Tipul valorii 7
1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora 9
1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea 10
1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative 10
1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii 11
1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță: 11
1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate 11
1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare 12
1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV 12
2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare 13
2.1. Aria de piață 13
2.2. Date despre proprietatea subiect 13
2.3. Date despre proprietăți comparabile 14
3. Analiza datelor 15
3.1. Analiza de piață 15
3.2. Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări) 15
4. Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului 16
4.1. Evaluarea terenului conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare 16
5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii 17

ANEXE

1. Plan de situație;
2. Extras de carte funciară nr. 264634;
3. HCL 318/2024;
4. Proces verbal de recepție 4706/2024
5. Poze.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren extravilan arabil, parcela 170/2 Lot 3, județul Constanța, care aparține d-nei Paizs Emilia. 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 jud. Constanța, parcela 170/2 Lot 3;
- Nr. cadastral: 264634;
- Suprafață teren : 10.000 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 10.000 mp:
- Suprafață teren afectată: 2.440 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 42,95;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat în limitrofă, o zonă de trenuri arabile, imobile industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: are acces la toate utilitățile; energie electrică etc, cu posibilitatea de branșare la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului extravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024
			mp	(pg 53)			
1	Teren extravilan arabil, parcela 170/2, lot 3, DN 3C, NC 264634, mun. Constanța, jud. Constanța	264634	2440	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

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 extravilan arabil;
- 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	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 53)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 170/2, lot 3, DN 3C, NC 264634, mun. Constanța, jud. Constanța	264634	2440	Varianta Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire pare DN 3C din municipiul Constanța	0,6	7.665	1.464

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Terenul are destinația de extravilan - arabil, în cadrul **„Studiu de Piață pentru anul 2026, 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 extravilan – arabil.

Concluzie:

Evaluarea terenului extravilan care are categoria de folosință de extravilan - arabil, situat în județul Constanta, DN 3C, 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.

1.464,00 EURO echivalentul a 7.665,00 lei fără TVA
1 EURO 5,2358 LEI 20.05.2026

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

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

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

CERTIFICARE

Subsemnatul evaluator dr. ing. Dragoș Mihai Ipate certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare, iar acele date și informații preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menționate expres în text;
- analizele, opiniile și concluziile din raport sunt obiective și nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale cunoscute și prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare;
- evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natura ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare;
- evaluatorul nu este angajat direct sau prin intermediari în nici o acțiune cu caracter comercial privind activul evaluat;
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarca unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- evaluatorul își asuma menținerea confidențialității asupra datelor și informațiilor din raport, precum și neutilizarea, acestora, în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal, fie prin intermediul unei terțe persoane;
- **La solicitarea beneficiarului raportul a fost întocmit în concordanța cu legea 255/2010, lege neconformă cu standardele ANEVAR și a codului deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR;**
- utilizarea prezentului raport de evaluare poate fi însoțita de verificarea lui numai în conformitate cu legea 255/2010, lege neconformă cu standardele ANEVAR;
- Prezentul raport a fost efectuat în disconcordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2025. Acesta s-a efectuat conform legii nr. 255/2010 pentru exproprierea unui teren pentru cauză de utilitate publică;
- evaluatorul a efectuat personal inspecția proprietății ce face obiectul prezentului raport de evaluare în perioada Mai 2026;
- evaluatorul este membru al ANEVAR (Asociația națională a evaluatorilor din România); evaluatorul își declară competența în evaluarea proprietății imobiliare evaluat.

Evaluator

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai Ipate

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea activului supus evaluării

Activul supus evaluării în prezentul raport constă în bunul imobil – teren arabil - extravilan, cu suprafața de 2.440 mp, situat în la adresa DN3C, zona Varianta Ovidiu , jud. Constanța.

Terenul extravilan aparține d-nei Paizs Emilia.

1.2. Identificarea clientului/beneficiarului

Beneficiarul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA,** cu sediul în Constanța, B-dul. Tomis, nr. 51.

1.3. Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată este aceea de a stabilii valoarea bunului imobil – teren arabil – extravilan, cu suprafața de 2.440 mp pentru expropriere cu destinația de "Construire parc DN 3C din municipiul Constanța", coform legii 255/2010 și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010.

1.4. Utilizatorul desemnat

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA,** cu sediul în Constanța, B-dul. Tomis, nr. 51. Nu există alți utilizatori desemnați.

1.5. Evaluatorul

Denumire:	MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA
Adresa:	CONSTANȚA, Str. C. D. Gherea, nr. 13.
Telefon/fax:	mobil 0745-183221
E-mail:	dragos.ipate@gmail.com
CUI:	cod fiscal RO 15489305
Reg. Comerțului:	J 13/1792/04.06.2003
Forma juridica:	societate cu răspundere limitată

Obiect de activitate: consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare și restructurare, evaluare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor.

Autorizație: membru corporativ ANEVAR – autorizație 0236.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Evaluatorul - expert tehnic judiciar conf. univ. dr. ing. IPATE DRAGOȘ MIHAI, domiciliat în Constanța, str. C. D. Gherea, nr. 13, cod 900190, tel./fax 0341.173.794, mobil 0745.183.221, e-mail: dragos.ipate@gmail.com , doctor în inginerie industrială:

- membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați in România), cu specializările evaluarea proprietăților imobiliare, evaluarea bunurilor mobile și evaluarea întreprinderilor, legitimație nr. 13439;
- expert tehnic judiciar în specialitatea „Evaluarea proprietății imobiliare" și „Evaluări bunuri mobile economie", autorizație Nr. 30018072014 Seria 6707141033130620l4, precum și în specialitatea „Evaluarea de întreprinderi", autorizație Nr. 921305202, Seria 20021222225042024, aflat în evidenta Biroului Local de Expertiza Tehnice și Contabile din cadrul Tribunalului Constanța.

Evaluatorul este asigurat de răspundere civilă profesională în domeniul evaluărilor la ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI.

Domeniul de activitate: expertiză tehnică în domeniul evaluării proprietății imobiliare și a bunurilor mobile economice, evaluarea întreprinderilor, consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare și restructurare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor

În calitate de evaluator a participat la realizarea numeroase evaluări de întreprinderi, participații la întreprinderi, active și alte bunuri mobile și proprietăți imobile. De asemenea participă la realizarea de expertize tehnice judiciare în domeniile evaluării proprietății imobiliare, evaluarea bunurilor mobile economice și evaluarea întreprinderilor

1.6. Moneda evaluării

Evaluarea se face în lei echivalent euro la data evaluării, respectiv 20.05.2026.

Cursul de conversie utilizat în calcule este cel de la data evaluării 1 EURO = 5,2358 lei.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 20 Mai 2026.

Data raportului de evaluare (predării) este 20 Mai 2026.

Inspecțiile au fost realizate în perioada de 18 - 20 Mai 2026.

1.8. Tipul valorii

Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori.

În prezentul raport, tipul valorii se referă la valoarea terenului a fost estimată conform studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobilare și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010 conform căreia se va ține seama de expertizele întocmite și actualizate din camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate și REPREZINTĂ O DEROGARE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ÎN VIGOARE LA DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII.

ACEASTĂ VALOARE ESTE O NECONFORMITATE RAPORTATĂ LA STANDARDELE DE EVALUARE, DAR ESTE REALIZATĂ NUMAI DATORITĂ SOLICITĂRII PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA, SERVICIUL PATRIMONIU, PENTRU EXPROPRIERE CU DESTINAȚIA DE UTILITATE PUBLICĂ.

MENȚIONĂM CĂ TIPUL DE VALOARE REZULTAT NU CORESPUNDE NICI UNUI TIP DE VALOARE DEFINIT ÎN STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ȘI NU POATE FI ASIMILAT UNEI DEFINIȚII DIN STANDARDE.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Art. 22. - *17/06/2018 - Art. 22. a fost modificat prin Lege 233/2018*

(1) Expropriatul nemulţumit de cuantumul despăgubirii prevăzute la art. 19 se poate adresa instanţei judecătoreşti competente în termenul general de prescripţie, care curge de la data la care i-a fost comunicată hotărârea de stabilire a cuantumului despăgubirii, sub sancţiunea decăderii, fără a putea contesta transferul dreptului de proprietate către expropriator asupra imobilului supus exproprierii, iar exercitarea căilor de atac nu suspendă efectele hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii şi transferului dreptului de proprietate.

Recursuri în interesul legii - soluţii de admitere.

(2) Preşedintele instanţei va fixa un termen şi va dispune citarea proprietarilor sau, după caz, a posesorilor, a altor titulari de drepturi reale sau a oricăror persoane cunoscute, care pot justifica un interes legitim asupra imobilelor expropriate.

(3) Soluţionarea cererii expropriatului se face cu participarea obligatorie a procurorului.

(4) Instanţa va verifica dacă sunt întrunite toate condiţiile cerute de lege cu privire la stabilirea cuantumului despăgubirii. Hotărârea este supusă căilor de atac prevăzute de lege.

(5) Pentru soluţionarea cauzei instanţa va constitui o comisie de experţi compusă dintr-un expert numit de instanţă, unul desemnat de expropriator şi un al treilea din partea persoanelor care sunt supuse exproprierii.

(6) Experţii, la realizarea raportului de experţiză, precum şi instanţa vor ţine seama de expertizele întocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

(7) Despăgubirea acordată de instanţă nu va putea fi mai mică decât cea oferită de expropriator şi nici mai mare decât cea solicitată de expropriat sau de altă persoană interesată.

A se vedea şi Decizie 532/2018.

(8) Atât procedura de expropriere, cât şi obiectivele de utilitate publică ce fac obiectul prezentei legi nu pot fi suspendate sau sistate la cererea vreunei persoane care invocă existenţa unor litigii privind posesia ori proprietatea imobilului expropriat.

Art. 23. - (1) Cererile adresate instanţei judecătoreşti pentru stabilirea, în contradictoriu cu statul român sau cu unităţile administrativ-teritoriale, după caz, a dreptului la despăgubire pentru expropriere şi a cuantumului acesteia sunt scutite de taxa judiciară de timbru şi sunt de competenţa instanţelor de drept comun.

(2) Prevederile alin. (1) nu sunt aplicabile litigiilor având ca obiect stabilirea dreptului de proprietate ori a altui drept real asupra imobilelor expropriate.

(3) Cheltuielile necesare pentru realizarea expertizelor de evaluare a cuantumului despăgubirilor cuvenite ca urmare a exproprierii în cadrul litigiilor prevăzute la alin. (1) vor fi avansate în conformitate cu procedura de drept comun.

1.9. Natura şi amploarea activităţilor evaluatorului şi oricare limitări ale acestora

Pe parcursul evaluării au fost colectate şi analizate date cu privire la subiectul evaluării, aria de piaţă şi zona acestuia.

Inspecţia activului imobilizat a fost realizată de către reprezentantul SC Management Consulting Solutions SRL, dl. Ipate Dragoş, într-un mod neinvaziv.

1.10. Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazează evaluarea

Raportul de evaluare s-a realizat la data de 20 Mai 2026, utilizând date furnizate de la beneficiarul raportului de evaluare – PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA - precum şi din observaţiile evaluatorului rezultate din inspecţia la faţa locului a proprietăţii evaluate şi a documentului **„Studiu de Piaţă pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietăţile imobiliare situate în judeţele Constanţa şi Tulcea" referitoare la mun. Constanţa, zona varianta Ovidiu – DC89.**

Datele şi informaţiile furnizate sunt considerate a fi corecte şi complete, atât timp cât nu contravin propriilor observaţii ale evaluatorului, iar aceste situaţii contradictorii sunt menţionate în raport ori de câte ori este necesar. Datele şi informaţiile au fost sistematizate şi interpretate, dar nefiind bazate pe un audit, eventualele omisiuni sau inexactităţi nu cad în sarcina evaluatorului. Acestea se referă la dimensiuni, structură, finisaje, stare de întreţinere, date financiare şi economice, etc.

Conform Notei de comanda, emisă de Primăria Oraşului Constanţa, direcţia Patrimoniu, serviciul Patrimoniu„ s-au ataşat, în copie, documentele necesare realizării raportului de evaluare, respectiv: tabel cu identificarea imobilelor afectate de amplasamentul lucrării, plan de amplasament

Având în vedere că valoarea de circulaţie a imobilului expropriat s-a efectuat la solicitarea expresă a Primăriei Municipiului Constanţa conform legii 255/2010 respectiv conform cu „Studiu de Piaţă pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietăţile imobiliare situate în judeţele Constanţa şi Tulcea" referitoare la zona Ovidiu – DC89, mun. Constanţa, la momentul transferului dreptului de proprietate, nu s-au luat în calcul informaţiile de piaţă preluate de pe piaţa imobiliară specifică.

1.11. Ipoteze semnificative şi ipoteze speciale semnificative

Raportul a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze ce apar în cursul raportului de evaluare:

- Ipoteze semnificative:

- evaluatorul nu poate să-şi asume nici o responsabilitate privind descrierea situaţiei juridice sau a consideraţiilor privind certificatul de proprietate în sensul că se presupune că titlul de proprietate este valabil şi proprietatea poate fi înstrăinată;
- proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;
- se presupune o stăpânire responsabilă şi o administrare competentă a proprietăţii;
- informaţiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă o garanţie asupra lor;
- toate documentaţiile tehnice se presupun a fi corecte iar planurile şi materialele grafice sunt prezentate sub rezerva de corectitudine a autorilor acestora;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau invizibile ale proprietăţii, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare a proprietăţii;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

- se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;
- se presupune că autorizațiile, certificatul de urbanism se alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative locale sau naționale, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii;
- se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există servituți, altele decât cele descrise în raport;
- orice proporție din valoarea totală estimată, între teren și construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare, iar valorile separate pentru teren sau clădire nu sunt valabile, dacă nu sunt precizate expres de evaluator;
- evaluatorul nu a fost solicitat să acorde consultanță ulterioară sau se depună mărturie în instanță;
- orice estimare a valorii se referă la întreaga proprietate și orice divizare sau drepturi parțiale anulează această evaluare;
- documentația privind situația juridică a fost preluată din datele de cadastru pentru a putea aprecia dimensiunile fizice;
- previziunile sau estimările referitoare la activitatea exploatare se bazează pe condițiile actuale ale piesei, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare;
- valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației.

▪ Ipoteze speciale semnificative: nu există.

- valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației.

1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii

Nu au fost utilizate asemenea informații.

1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță:

Oricare cerințe cu privire la luarea în considerare a factorilor de mediu, social și de guvernanță semnificativi. Factorii de mediu sunt cei care este necesari a fi respectați, dar având în vedere că, bunul imobil aparține d-nei Paizs Emilia. conform înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 90364/09.04.2026 și act notarial nr. 2159 din 02.07.2020, acesta respectă condițiile legale în România. Factorii sociali și de guvernanță nu sunt implicați.

1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate

Raportul de evaluare se realizează în formă scrisă extinsă în trei exemplare originale.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este destinat exclusiv clientului - Primăria Municipiului Constanța și nu poate fi făcut public terților, fără acordul scris al evaluatorului.

1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV

Prezentul raport de evaluare / expertiză judiciară **A FOST EFECTUAT ÎN DISCORDANȚĂ CU STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR** ediția 2025 (SEV 100 - Cadrul general al evaluării; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Tipuri ale valorii; SEV 103 – Abordare în evaluare; SEV 104 – Informații și date de intrare; SEV 105 – Modele de evaluare; SEV 106: Documentare și raportare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile) și **SE SUPUNE LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE.**

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

2.Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare

Datele necesare pentru evaluarea proprietății imobiliare sunt date despre aria de piață, date despre proprietatea subiect si date despre proprietăți comparabile.

2.1. *Aria de piață*

Terenul supus evaluării este situat în zona Ovidiu DC89.

Zona este formată din imobile industriale, terenuri extravilan libere.

Zona are acces la toate utilitățile: apa, energie electrică.

În zonă există mijloace de transport în comun.

2.2. *Date despre proprietatea subiect*

Istoric

Proprietatea evaluată – teren extravilan cu categoria de folosință arabil, în suprafața de 10.000 mp, aparține D-nei Paizs Emilia, conform înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 90364/09.04.2026, registru Cadastral al imobilelor, act normativ legea 7/1996 emis de Parlamentul României, act administrativ nr. 2842/13.01.2020 emis de OCPI Constanța, act normativ nr. 17 din 07.03.2014 emis de Parlamentul României, act notarial nr. 2159 din 02.07.2020.

Zonarea

Proprietatea se află în localitatea Constanța, zona Ovidiu – DC89.

Zona este omogenă, formată din proprietăti intravilane, terenuri extravilane libere, agricole.

Zona are acces la utilități.

Amplasament

Terenul de fundare este normal și nu prezintă probleme constructive deosebite.

Amplasamentul este favorabil fiind situat în zona Ovidiu DC89.

Utilitățile sunt în zonă.

- **Terenul extravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Terenul este situat în jud. Constanța, parcela 170/2 Lot 3;
- Nr. cadastral: 264634;
- Suprafață teren : 10.000 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 10.000 mp:
- Suprafață teren afectată: 2.440 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 42,95;
- Topografie: relativ plană;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat în limitrofă, o zonă de trenuri arabile, imobile industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: are acces la toate utilitățile; energie electrică etc, cu posibilitatea de branșare la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului extravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică.

Vecinătăți

- N – IE 264633;
- S – IE 264635;
- E – IE 264675;
- V – IE 256725.

Localizare

Proprietatea se află în zona Ovidiu DC89.

Zona este formată din terenuri extravilan arabile.

Venituri și cheltuieli

In prezent pe proprietate nu se desfășoara activitate.

Impozite și taxe

În conformitate cu Hotărârile Consiliului local al Municipiului Constanța, impozitul pe construcție este 1,7% din valoarea de inventar la activele reevaluate.

2.3. Date despre proprietăți comparabile

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 și nu se face conform datelor de piață, astfel încât nu a fost necesară analiza de piață.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

3.Analiza datelor

3.1. Analiza de piaţă

Analiza de piaţă nu a fost efectuată deoarece evaluarea a fost făcută conform grilei notarilor publici, potrivit art. 22, alin 6 din legea 255/2010.

3.2. Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări)

În cazul acestui raport s-a calculat o valoare a terenului extravilan conform legii 255/2010, în concordanţă cu studiu de piaţă privind valorile minime ale proprietăţilor imobiliare, situate în localitatea Constanţa, zona Varianta Ovidiu DC89. Această valoare este o neconfonnitate raportată la Standardele de Evaluare şi este realizată la solicitare Primăriei Municipiului Constanţa, astfel că nu este necesară analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilitzări).

CMBU a fost luată în considerare pentru încadrarea în studiu de piaţă privind valorile minime ale proprietăţilor imobiliare a fost în prezent de teren liber.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus şi Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu şi Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis şi Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Viile Noi, Sere - spaţiu regional	6000
Alte locaţii	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

4.Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului

4.1. Evaluarea terenului conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare

La solicitarea beneficiarului, evaluarea terenului extravilan, categorie de folosință arabil, situat în zona varianta Ovidiu DN3C, s-a efectuat conform "**Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea**" și potrivit art. 22, alin. 6 legea 255/2010 și în disconcordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2026.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare în zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 53)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 170/2, lot 3, DN 3C, NC 264634, mun. Constanța, jud. Constanța	264634	2440	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	7.665	1.464

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

Valoarea de piață rezultată conform **"Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea"**, *este de 0,6 EURO/mp pentru terenuri extravilan - arabile respectiv 1.464 Euro echivalentul a 7.665 lei, fără TVA.*

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus și Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis și Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Ville Noi, Sere - spațiu regional	6000
Alte locații	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

5.Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

In prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legii 255/2010:

- 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 etravilan, categoria de folosință extravilan - arabil – liber de 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	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare în zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinație viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 53)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 170/2, lot 3, DN 3C, NC 264634, mun. Constanța, jud. Constanța	264634	2440	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	7.665	1.464

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Terenul are destinația de arabil - extravilan, în cadrul **„Studiu de Piață pentru anul 2026, 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 extravilan - arabil.

Concluzie:

Evaluarea terenului extravilan care are categoria de folosință de extravilan - arabil, situat în județul Constanta, mun. Constanța, zona DN 3C, 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.

1.464,00 EURO echivalentul a 7.665,00 lei fără TVA
1 EURO 5,2358 LEI 20.05.2026

Raportul de evaluare a fost realizat
S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
Administrator
Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

SOCIETATEA COMERCIALĂ MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren extravilan	Indice corecție 2026	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
								(pg. 64)		Euro/mp	RON	EURO
			mp	(pg 66)								
1	Teren extravilan arabil, parcela 170/2, lot 3, DN 3C, NC 264634, mun. Constanța, jud. Constanța	264634	2440	Varianta Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	-	0,6	7.684	1.464
	Curs Valutar		5,2488									

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

ANCPI

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 264634 Constanţa

Nr. cerere	109757
Ziua	04
Luna	05
Anul	2026

Cod verificare
[redacted]

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Constanta, UAT Constanţa, EXTRAVILAN CONSTANTA, PARCELA A 170/2 lot 3

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	264634	10.000	Teren neimprejmuit; Imobil inscris in CF sporadic 205327;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90364 / 09/04/2026		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Constanţa); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 264634 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 296.	A1
Act Administrativ nr. 2842, din 13/01/2020 emis de OCPI CONSTANTA;		
B2	Se noteaza actualizarea documentatiei cadastrale si conversia numarului cadastral 525/3 in IE 205327	A1
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B3	Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014	A1
Act Notarial nr. 2159, din 02/07/2020 emis de Maracine Ramona Poliana;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE(donatie) bun propriu, dobandit prin Convenţie, cota actuala 1/1 1) PAIZS EMILIA	A1
Act Normativ nr. Legea 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B5	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

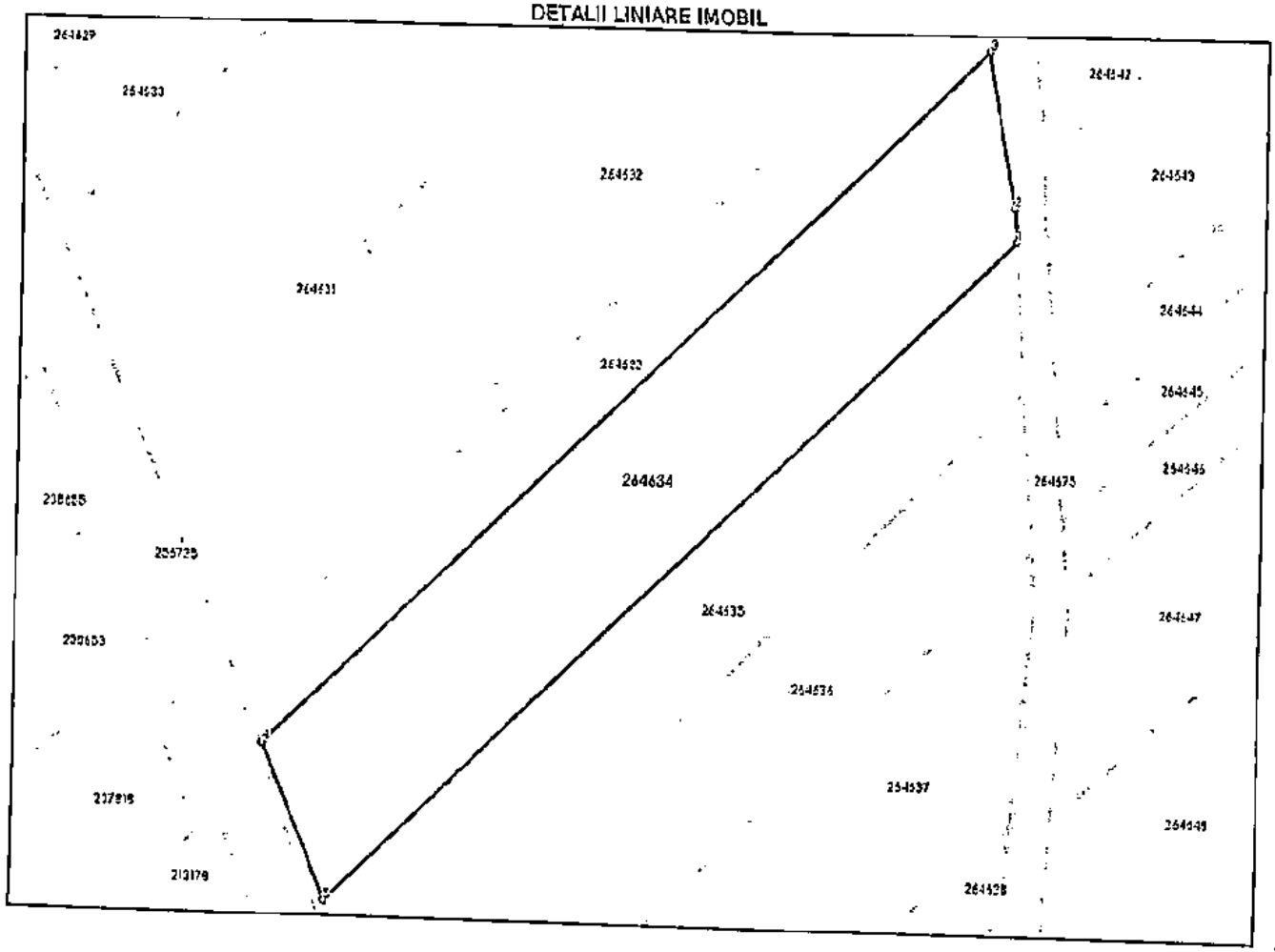
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
264634	10.000	Imobil inscris in CF sporadic 205327;

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	10.000	-	170/2/3	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (m)
1	786.760,452 308.137,196	2	786.759,852 308.145,939	8.764
2	786.759,852 308.145,939	3	786.752,898 308.185,61	40.276
3	786.752,898 308.185,61	4	786.570,017 308.004,002	257.734
4	786.570,017 308.004,002	5	786.586,313 307.964,269	42.945

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
5	786.586,313 307.964,269	1	786.760,452 308.137,196	245.414

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
04/05/2026, 10:22

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

PROCES VERBAL DE RECEPŢIE 4706 / 2024

Întocmit astăzi, **21/11/2024**, privind cererea **333504** din **20/11/2024**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr .... din .....

1. Beneficiar: MUNICIPIUL CONSTANŢA
2. Executant: Costea Romeo
3. Denumirea lucrărilor recepţionate: STUDIU TOPOGRAFIC DE AMPLASAMENT PENTRU EXPROPRIEREA NECESARĂ PROIECTULUI DE UTILITATE PUBLICĂ "PARC DN 3C CONSTANŢA - STUDIU FEZABILITATE" CONFORM LEGII 255/2010 EXPROPRIATOR FIIND MUNICIPIUL CONSTANŢA
4. Nominalizarea documentelor şi a documentaţiilor care se predau Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
4	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
1	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
215231	12.11.2024	act administrativ	Primaria Municipiului
8	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
9	15.09.2023	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
2444	07.09.2023	act administrativ	PRIMARIA MUNICIPIULUI
2	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
6	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
3	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
7	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
5	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo

Aşa cum sunt ataşate la cerere.

5. Concluzii:
Pentru procesul verbal 4706 au fost recepţionate 1 propuneri:

* Avand ca obiect receptie : plan topografic in vederea realizării studiului de fezabilitate pentru proiectul " STUDIU TOPOGRAFIC DE AMPLASAMENT PENTRU EXPROPRIEREA NECESARĂ PROIECTULUI DE UTILITATE PUBLICĂ "PARC DN 3C CONSTANŢA - STUDIU FEZABILITATE" CONFORM LEGII 255/2010 EXPROPRIATOR FIIND MUNICIPIUL CONSTANŢA" Pentru zona studiata in suprafata S = 364888 mp ce cuprinde IE 206430, 206431, 207407, 205300, 205336, 205327, 245022, 206991, 216064, 200027, 219800, 205415, 216351, 216352, 216353, 226250, 232582, 232583, 232584, 209253, 252757, 215045, 215046, 222601, 230462, (233883), 230461, 235638, 219594, 232620, 250925, 213808, 221362, 254958 , situata in Mun. Constanta, UAT UAT Constanta , jud. Constanta.
  Conform Ordinului Nr. 600/2023 al Directorului General al Agentiei Nationale de Cadastru si Publicitate Imobiliara privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciară, cu modificarile si completarile ulterioare , art. 248.

6. Erori topologice faţă de alte entităţi spaţiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
206430	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 206430 din stratul permanent!
206431	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 206431 din stratul permanent!
235638	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 235638 din stratul permanent!
205415	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 205415 din stratul permanent!
216351	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 216351 din stratul permanent!
216352	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 216352 din stratul permanent!
216353	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 216353 din stratul permanent!
207407	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 207407 din stratul permanent!
205300	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 205300 din stratul permanent!

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
221362	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 221362 din stratul permanent!
213808	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 213808 din stratul permanent!
250925	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 250925 din stratul permanent!
232620	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 232620 din stratul permanent!
219594	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 219594 din stratul permanent!
230461	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 230461 din stratul permanent!
230462	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 230462 din stratul permanent!
215046	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 215046 din stratul permanent!
215045	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 215045 din stratul permanent!
209253	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 209253 din stratul permanent!
252757	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 252757 din stratul permanent!
232584	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 232584 din stratul permanent!
232583	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 232583 din stratul permanent!
232582	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 232582 din stratul permanent!
226250	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 226250 din stratul permanent!
222601	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 222601 din stratul permanent!
233883	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 233883 din stratul permanent!
205336	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 205336 din stratul permanent!
205327	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 205327 din stratul permanent!
245022	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 245022 din stratul permanent!
206991	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 206991 din stratul permanent!
216064	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 216064 din stratul permanent!
200027	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 200027 din stratul permanent!
219800	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 219800 din stratul permanent!
254958	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 254958 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!
-	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată Admisă

Inspector
Evren Omer

Evren Omer Digitally signed by Evren Omer Date: 2024.11.21 15:40:37 +02'00'

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
MUNICIPIUL CONSTANŢA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentaţei tehnice pentru obiectivul de investiţii "Construire parc DN3C din municipiul Constanţa", faza Studiu de fezabilitate

Consiliul local al municipiului Constanţa, întrunit în şedinţa ordinară din data de 31.07.2024

Având în vedere :

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chiţac, înregistrat sub nr. 143928/25.07.2024
- raportul de specialitate al Serviciului programe şi obiective de interes public din Direcţia patrimoniu, din cadrul Direcţiei generale urbanism şi patrimoniu, înregistrat sub nr. 143933/25.07.2024
- avizul Comisiei de specialitate nr. 1 de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanţe şi administrarea domeniului public şi privat al municipiului Constanţa;
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 – de organizare şi dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecţia mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice şi de arhitectură.
- avizul Comisiei de specialitate nr. 3 pentru servicii publice, comerţ, turism şi agrement;

În conformitate cu prevederile:
- art. 7, lit. e) şi f) din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităţilor, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 273/2006 privind finanţele publice locale, cu modificările şi completările ulterioare;
- art. 5 alin. (1) lit. c) pct. ii), art. 10 din H.G. nr. 907/2016 privind etapele de elaborare şi conţinutul-cadru al documentaţiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiţii finanţate din fonduri publice, cu modificările şi completările ulterioare;

Luând în considerare:
- contractul de achiziţie publică de prestare "Servicii de proiectare pentru obiectivul de investiţie parc DN3C" nr.32616/17.02.2023;
- avizul Comisiei Tehnico - Economice al Primăriei municipiului Constanţa nr. 137224/16.07.2024;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit.b, alin. (4) lit. d) 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 documentația tehnică pentru obiectivul de investiții "Construire parc DN3C din municipiul Constanța", faza Studiu de fezabilitate, conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă devizul general, conform anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre. Valoarea totală estimată a investiției este de 215.195.689,16 lei, fara TVA, respectiv 256.082.870,11 lei cu TVA.

Art. 3 Compartimentul secretariat, relații consiliul local, administrația publică și fond funciar va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu - Direcția Patrimoniu Serviciul programe și proiecte de interes public, Serviciului juridic în vederea ducerii la îndeplinire și Instituției Prefectului - județul Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel: 23 pentru, — împotrivă, — abțineri.
La data adoptării sunt în funcție 27 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
MIHAELA ANDREI

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

Constanța
Nr. 318, 31.07.2024

our map
PALAZU MARE
BOREAL
TOMIS PLUS
Polygon - Noname (36 887,74 m²)
E87
TOMIS
Ovidiu Constanța

Alte terenuri intravilane

Amplasarea	Curti Constructii euro/mp	Arabil euro/mp
Zona cuprinsă între zona Campus, Bd. Tomis, Elvila şi Lac	180	160
Între Bd. Aurel Vlaicu, Bd. Tomis, Carrefour şi Str. Ştefăniţă Vodă	180	160
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Str. Ştefăniţă Vodă şi Str. Baba Novac	160	150
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Str. Baba Novac şi Str. Crişului	85	80
Zona industrială	55	50
Zona Oil Terminal - cu intrare din Str. Caraiman	40	36
Zona Ovis Palas - Ancora, deschidere la DN3	40	36
Zona Ovis Palas - Ancora	30	27
Varianta Ovidiu - Dc 89	15	14
Zona Veterani 2	40	36
Zona Sere	40	36
Zona Metro 2, Real, Practiker	75	68
Zona Depozite Halta Traian	60	54
Zona Hidrotehnica	55	50
Zona Meconst Petroconst	45	41

- Zona depozite Halta Traian: cuprinsă între Str. Nicolae Filimon, taluz CF, Bd. Aurel Vlaicu - str. Interioară 1, Interioară 2, Interioară 3, Interioară 4.
- Zona Industrială: cuprinsă între Str. Vârful cu Dor, Bd. Aurel Vlaicu, linii CF - Str. Celulozei, Str. Industrială.
- Zona Veterani 2: cuprinsă între Str. Fântânele, Şos. Mangaliei, DJ 39E, limita administrativă a municipiului Constanţa.
- Zona Metro 2, Real, Praktiker: cuprinsă între Şos. Mangaliei, Fabrica de Oxigen, Movila Sara, cartierul de blocuri Km 4-5.
- Zona OIL Terminal: Str. Caraiman
- Zona Hidrotehnică: cuprinsă între Str. Caraiman, Şos. Mangaliei, Bd. Aurel Vlaicu
- Zona Meconst - Petroconst: cuprinsă între Str. Caraiman, linii CF, Str. Spiru Haret, Str. Cumpenei, Bd. I.C. Brătianu până la Policlinica CFR, Gară, Str. Albastră, Str. Caraiman - mai puţin proprietatea OIL Terminal şi imobilele situate pe Str. Cumpenei.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus şi Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu şi Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis şi Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Ville Noi, Sere - spaţiu regional	6000
Alte locaţii	5500

S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
Constanţa
Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor
România, 900190, Constanţa, 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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
Nr. 12489
Anul 2026 Luna 05 Ziua 20

MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA
INTRARE/IEȘIRE Nr. 196
Anul 2026 Luna 05 Ziua 20

RAPORT DE EVALUARE

(PENTRU EXPROPRIERE CF. L 255 / 2010)

TEREN EXTRAVILAN
Parcela 170/4 mun. Constanța,
jud. Constanța
(2.152 mp) (NC 264636)

PROPRIETAR:

FETISLAM IUSTUN; FETISLAM OLGUN; FETISLAM AIDAN; ALI NEILAH; MUTALIP SEVINCI; VELULA AINUR; LATIF ADRIAN – RICARDO; MUSA FARUC; LEMBRAU TATIANA; CREȚEANU MARIA LUMINIȚA

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

MAI 2026

RAPORT DE EVALUARE
(PENTRU EXPROPRIERE)

Obiectul evaluării: teren extravilan, cu suprafața de 2.152 mp, parcela 170/4, NC 264636, jud. Constanța

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

Data evaluării: 20 Mai 2026

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA

Proprietar: FETISLAM IUSTUN; FETISLAM OLGUN; FETISLAM AIDAN; ALI NEILAH; MUTALIP SEVINICI; VELULA AINUR; LATIF ADRIAN – RICARDO; MUSA FARUC; LEMBRAU TATIANA; CREȚEANU RALUCA ANTONIA;

Executant: MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

CUPRINS

CUPRINS 2
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE 3
CERTIFICARE 5
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării 6
1.1. Identificarea activului supus evaluării 6
1.2. Identificarea clientului/beneficiarului 6
1.3. Utilizarea desemnată 6
1.4. Utilizatorul desemnat 6
1.5. Evaluatorul 6
1.6. Moneda evaluării 7
1.7. Data evaluării 7
1.8. Tipul valorii 7
1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora 9
1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea 10
1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative 10
1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii 11
1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță: 11
1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate 11
1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare 12
1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV 12
2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare 13
2.1. Aria de piață 13
2.2. Date despre proprietatea subiect 13
2.3. Date despre proprietăți comparabile 14
3. Analiza datelor 15
3.1. Analiza de piață 15
3.2. Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări) 15
4. Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului 16
4.1. Evaluarea terenului conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare 16
5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii 17

ANEXE

1. Plan de situație;
2. Extras de carte funciară nr. 264636;
3. HCL 318/2024;
4. Proces verbal de recepție 4706/2024
5. Poze.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren extravilan arabil, parcela 170/4, NC 264636, județul Constanța, care aparține proprietatorilor Fetislam Iustun, Fetislam Olgun, Fetislam Aidan, Ali Neilah, Mutalip Sevinici, Velula Ainur, Latif Adrian – Ricardo, Musa Faruc, Lembrau Tatiana, Crețeanu Raluca - Antonia. 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 jud. Constanța, zona DN 3C;
- Nr. cadastral: 264636;
- Suprafață teren : 6.950 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 6.950 mp:
- Suprafață teren afectată: 2.152 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 33,39;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat în zona limitrofă DN3C, o zonă de trenuri arabile, imobile industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: are acces la toate utilitățile; energie electrică etc, cu posibilitatea de branșare la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului extravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024
			mp	(pg 53)			
1	Teren extravilan arabil, parcela 170/4, DN 3C, NC 264636, mun. Constanța, jud. Constanța	264636	2152	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

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

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

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 53)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 170/4, DN 3C, NC 264636, mun. Constanța, jud. Constanța	264636	2152	Varianta Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	6.760	1.291

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Terenul are destinația de arabil - extravilan, în cadrul **„Studiu de Piață pentru anul 2026, 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 extravilan – arabil.

Concluzie:

Evaluarea terenului extravilan care are categoria de folosință de arabil - extravilan, situat în județul Constanta, DN 3C, 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.

1.291,00 EURO echivalentul a 6.760,00 lei fără TVA
1 EURO 5,2358 LEI 20.05.2026

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

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

SOCIETATEA COMERCIALĂ MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
IPATE DRAGOS MIHAI
Legitimația Nr. 13439
Valabil 2026
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

CERTIFICARE

Subsemnatul evaluator dr. ing. Dragoș Mihai Ipate certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare, iar acele date și informații preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menționate expres în text;
- analizele, opiniile și concluziile din raport sunt obiective și nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale cunoscute și prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare;
- evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natura ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare;
- evaluatorul nu este angajat direct sau prin intermediari în nici o acțiune cu caracter comercial privind activul evaluat;
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- evaluatorul își asuma menținerea confidențialității asupra datelor și informațiilor din raport, precum și neutilizarea, acestora, în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal, fie prin intermediul unei terțe persoane;
- **La solicitarea beneficiarului raportul a fost întocmit în concordanța cu legea 255/2010, lege neconformă cu standardele ANEVAR și a codului deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR;**
- utilizarea prezentului raport de evaluare poate fi însoțita de verificarea lui numai în conformitate cu legea 255/2010, lege neconformă cu standardele ANEVAR;
- Prezentul raport a fost efectuat în disconcordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2025. Acesta s-a efectuat conform legii nr. 255/2010 pentru exproprierea unui teren pentru cauză de utilitate publică;
- evaluatorul a efectuat personal inspecția proprietății ce face obiectul prezentului raport de evaluare în perioada Mai 2026;
- evaluatorul este membru al ANEVAR (Asociația națională a evaluatorilor din România);
- evaluatorul își declară competența în evaluarea proprietății imobiliare evaluat.

Evaluator

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai Ipate

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Capitolul 1. Termenii de referinţă ai evaluării

1.1. Identificarea activului supus evaluării

Activul supus evaluării în prezentul raport constă în bunul imobil – teren arabil - extravilan, cu suprafaţa de 2.152 mp, situat în la adresa DN3C, zona Varianta Ovidiu , jud. Constanţa.

Terenul extravilan aparţine proprietarilor Fetislam Iustun, Fetislam Olgun, Fetislam Aidan, Ali Neilah, Mutalip Sevinici, Velula Ainur, Latif Adrian – Ricardo, Musa Faruc, Lembrau Tatiana, Creţeanu Raluca - Antonia.

1.2. Identificarea clientului/beneficiarului

Beneficiarul şi utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA,** cu sediul în Constanţa, B-dul. Tomis, nr. 51.

1.3. Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată este aceea de a stabilii valoarea bunului imobil – teren arabil – extravilan, cu suprafaţa de 2.152 mp pentru expropriere cu destinaţia de "Construire parc DN 3C din municipiul Constanţa", coform legii 255/2010 şi potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010.

1.4. Utilizatorul desemnat

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA,** cu sediul în Constanţa, B-dul. Tomis, nr. 51. Nu există alţi utilizatori desemnaţi.

1.5. Evaluatorul

Denumire:	MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA
Adresa:	CONSTANŢA, Str. C. D. Gherea, nr. 13.
Telefon/fax:	mobil 0745-183221
E-mail:	dragos.ipate@gmail.com
CUI:	cod fiscal RO 15489305
Reg. Comerţului:	J 13/1792/04.06.2003
Forma juridica:	societate cu răspundere limitată

Obiect de activitate: consultanţă în management, analiză diagnostic, reorganizare şi restructurare, evaluare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanţarea afacerilor.

Autorizaţie: membru corporativ ANEVAR – autorizaţie 0236.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Evaluatorul - expert tehnic judiciar conf. univ. dr. ing. IPATE DRAGOŞ MIHAI, domiciliat în Constanța, str. C. D. Gherea, nr. 13, cod 900190, tel./fax 0341.173.794, mobil 0745.183.221, e-mail: dragos.ipate@gmail.com , doctor în inginerie industrială:

- membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați in România), cu specializările evaluarea proprietăților imobiliare, evaluarea bunurilor mobile și evaluarea întreprinderilor, legitimație nr. 13439;
- expert tehnic judiciar în specialitatea „Evaluarea proprietății imobiliare" și „Evaluări bunuri mobile economie", autorizație Nr. 30018072014 Seria 6707141033130620l4, precum și în specialitatea „Evaluarea de întreprinderi", autorizație Nr. 921305202, Seria 20021222225042024, aflat în evidenta Biroului Local de Expertiza Tehnice și Contabile din cadrul Tribunalului Constanța.

Evaluatorul este asigurat de răspundere civilă profesională în domeniul evaluărilor la ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI.

Domeniul de activitate: expertiză tehnică în domeniul evaluării proprietății imobiliare și a bunurilor mobile economice, evaluarea întreprinderilor, consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare și restructurare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor

În calitate de evaluator a participat la realizarea numeroase evaluări de întreprinderi, participații la întreprinderi, active și alte bunuri mobile și proprietăți imobile. De asemenea participă la realizarea de expertize tehnice judiciare în domeniile evaluării proprietății imobiliare, evaluarea bunurilor mobile economice și evaluarea întreprinderilor

1.6. Moneda evaluării

Evaluarea se face în lei echivalent euro la data evaluării, respectiv 20.05.2026.

Cursul de conversie utilizat în calcule este cel de la data evaluării 1 EURO = 5,2358 lei.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 20 Mai 2026.

Data raportului de evaluare (predării) este 20 Mai 2026.

Inspecțiile au fost realizate în perioada de 18 - 20 Mai 2026.

1.8. Tipul valorii

Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori.

În prezentul raport, tipul valorii se referă la valoarea terenului a fost estimată conform studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobilare și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010 conform căreia se va ține seama de expertizele întocmite și actualizate din camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate și REPREZINTĂ O DEROGARE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ÎN VIGOARE LA DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII.

ACEASTĂ VALOARE ESTE O NECONFORMITATE RAPORTATĂ LA STANDARDELE DE EVALUARE, DAR ESTE REALIZATĂ NUMAI DATORITĂ SOLICITĂRII PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA, SERVICIUL PATRIMONIU, PENTRU EXPROPRIERE CU DESTINAȚIA DE UTILITATE PUBLICĂ.

MENȚIONĂM CĂ TIPUL DE VALOARE REZULTAT NU CORESPUNDE NICI UNUI TIP DE VALOARE DEFINIT ÎN STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ȘI NU POATE FI ASIMILAT UNEI DEFINIȚII DIN STANDARDE.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Art. 22. - *17/03/2018 - Art. 22. a fost modificat prin Lege 233/2018*

(1) Expropriatul nemulţumit de cuantumul despăgubirii prevăzute la art. 19 se poate adresa instanţei judecătoreşti competente în termenul general de prescripţie, care curge de la data la care i-a fost comunicată hotărârea de stabilire a cuantumului despăgubirii, sub sancţiunea decăderii, fără a putea contesta transferul dreptului de proprietate către expropriator asupra imobilului supus exproprierii, iar exercitarea căilor de atac nu suspendă efectele hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii şi transferului dreptului de proprietate.

Recursuri în interesul legii - soluţii de admitere.

(2) Preşedintele instanţei va fixa un termen şi va dispune citarea proprietarilor sau, după caz, a posesorilor, a altor titulari de drepturi reale sau a oricăror persoane cunoscute, care pot justifica un interes legitim asupra imobilelor expropriate.

(3) Soluţionarea cererii expropriatului se face cu participarea obligatorie a procurorului.

(4) Instanţa va verifica dacă sunt întrunite toate condiţiile cerute de lege cu privire la stabilirea cuantumului despăgubirii. Hotărârea este supusă căilor de atac prevăzute de lege.

(5) Pentru soluţionarea cauzei instanţa va constitui o comisie de experţi compusă dintr-un expert numit de instanţă, unul desemnat de expropriator şi un al treilea din partea persoanelor care sunt supuse exproprierii.

(6) Experţii, la realizarea raportului de expertiză, precum şi instanţa vor ţine seama de expertizele întocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

(7) Despăgubirea acordată de instanţă nu va putea fi mai mică decât cea oferită de expropriator şi nici mai mare decât cea solicitată de expropriat sau de altă persoană interesată.

A se vedea şi Decizie 532/2018.

(8) Atât procedura de expropriere, cât şi obiectivele de utilitate publică ce fac obiectul prezentei legi nu pot fi suspendate sau sistate la cererea vreunei persoane care invocă existenţa unor litigii privind posesia ori proprietatea imobilului expropriat.

Art. 23. - (1) Cererile adresate instanţei judecătoreşti pentru stabilirea, în contradictoriu cu statul român sau cu unităţile administrativ-teritoriale, după caz, a dreptului la despăgubire pentru expropriere şi a cuantumului acesteia sunt scutite de taxa judiciară de timbru şi sunt de competenţa instanţelor de drept comun.

(2) Prevederile alin. (1) nu sunt aplicabile litigiilor având ca obiect stabilirea dreptului de proprietate ori a altui drept real asupra imobilelor expropriate.

(3) Cheltuielile necesare pentru realizarea expertizelor de evaluare a cuantumului despăgubirilor cuvenite ca urmare a exproprierii în cadrul litigiilor prevăzute la alin. (1) vor fi avansate în conformitate cu procedura de drept comun.

1.9. Natura şi amploarea activităţilor evaluatorului şi oricare limitări ale acestora

Pe parcursul evaluării au fost colectate şi analizate date cu privire la subiectul evaluării, aria de piaţă şi zona acestuia.

Inspecţia activului imobilizat a fost realizată de către reprezentantul SC Management Consulting Solutions SRL, dl. Ipate Dragoş, într-un mod neinvaziv.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Raportul de evaluare s-a realizat la data de 20 Mai 2026, utilizând date furnizate de la beneficiarul raportului de evaluare – PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA - precum și din observațiile evaluatorului rezultate din inspecția la fața locului a proprietății evaluate și a documentului **„Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" referitoare la mun. Constanța, zona varianta Ovidiu – DC89.**

Datele și informațiile furnizate sunt considerate a fi corecte și complete, atât timp cât nu contravin propriilor observații ale evaluatorului, iar aceste situații contradictorii sunt menționate în raport ori de câte ori este necesar. Datele și informațiile au fost sistematizate și interpretate, dar nefiind bazate pe un audit, eventualele omisiuni sau inexactități nu cad în sarcina evaluatorului. Acestea se referă la dimensiuni, structură, finisaje, stare de întreținere, date financiare și economice, etc.

Conform Notei de comanda, emisă de Primăria Orașului Constanța, direcția Patrimoniu, serviciul Patrimoniu,, s-au atașat, în copie, documentele necesare realizării raportului de evaluare, respectiv: tabel cu identificarea imobilelor afectate de amplasamentul lucrării, plan de amplasament

Având în vedere că valoarea de circulație a imobilului expropriat s-a efectuat la solicitarea expresă a Primăriei Municipiului Constanța conform legii 255/2010 respectiv conform cu „Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" referitoare la zona Ovidiu – DC89, mun. Constanța, la momentul transferului dreptului de proprietate, nu s-au luat în calcul informațiile de piață preluate de pe piața imobiliară specifică.

1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Raportul a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze ce apar în cursul raportului de evaluare:

- Ipoteze semnificative:

- evaluatorul nu poate să-și asume nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind certificatul de proprietate în sensul că se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi înstrăinată;
- proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;
- se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă o garanție asupra lor;
- toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte iar planurile și materialele grafice sunt prezentate sub rezerva de corectitudine a autorilor acestora;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau invizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare a proprietății;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

- se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;
- se presupune că autorizațiile, certificatul de urbanism se alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative locale sau naționale, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii;
- se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există servituți, altele decât cele descrise în raport;
- orice proporție din valoarea totală estimată, între teren și construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare, iar valorile separate pentru teren sau clădire nu sunt valabile, dacă nu sunt precizate expres de evaluator;
- evaluatorul nu a fost solicitat să acorde consultanță ulterioară sau se depună mărturie în instanță;
- orice estimare a valorii se referă la întreaga proprietate și orice divizare sau drepturi parțiale anulează această evaluare;
- documentația privind situația juridică a fost preluată din datele de cadastru pentru a putea aprecia dimensiunile fizice;
- previziunile sau estimările referitoare la activitatea exploatare se bazează pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare;
- valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației.

▪ Ipoteze speciale semnificative: nu există.

- valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației.

1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii

Nu au fost utilizate asemenea informații.

1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță:

Oricare cerințe cu privire la luarea în considerare a factorilor de mediu, social și de guvernanță semnificativi. Factorii de mediu sunt cei care este necesari a fi respectați, dar având în vedere că, bunul imobil aparține proprietarilor . conform înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 90366/09.04.2026 și act administrativ nr. 28415/1588 din 26.08.2022, acesta respectă condițiile legale în România. Factorii sociali și de guvernanță nu sunt implicați.

1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate

Raportul de evaluare se realizează în formă scrisă extinsă în trei exemplare originale.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este destinat exclusiv clientului - Primăria Municipiului Constanța și nu poate fi făcut public terților, fără acordul scris al evaluatorului.

1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV

Prezentul raport de evaluare / expertiză judiciară **A FOST EFECTUAT ÎN DISCORDANȚĂ CU STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR** ediția 2025 (SEV 100 - Cadrul general al evaluării; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Tipuri ale valorii; SEV 103 – Abordare în evaluare; SEV 104 – Informații și date de intrare; SEV 105 – Modele de evaluare; SEV 106: Documentare și raportare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile) și **SE SUPUNE LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE.**

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare

Datele necesare pentru evaluarea proprietății imobiliare sunt date despre aria de piață, date despre proprietatea subiect si date despre proprietăți comparabile.

2.1. *Aria de piață*

Terenul supus evaluării este situat în zona Ovidiu DC89.

Zona este formată din imobile industriale, terenuri extravilan libere.

Zona are acces la toate utilitățile: apa, energie electrică.

În zonă există mijloace de transport în comun.

2.2. *Date despre proprietatea subiect*

Istoric

Proprietatea evaluată – teren extravilan cu categoria de folosință arabil, în suprafața de 6.950 mp, din care va fi expropriată suprafața de 2.152 mp, aparține proprietarilor Fetislam Iustun, Fetislam Olgun, Fetislam Aidan, Ali Neilah, Mutalip Sevinici, Velula Ainur, Latif Adrian – Ricardo, Musa Faruc, Lembrau Tatiana, Crețeanu Raluca - Antonia, conform înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 90366/09.04.2026, registru Cadastral al imobilelor, act normativ legea 7/1996 emis de Parlamentul României, act administrativ nr. 28415/1588 din 26.08.2002 emis de CJSDPAT Constanța (; act notarial nr. 82/28.11.2012 emis dc BNPA Banita Constantin și Banita Luana, act notarial nr. 96/19.06.2013 emis de BNP Andrei Lavinia Antoaneta, act notarial nr. 111/23.07.2013 emis de BNP Andrei Lavinia Antoaneta, act notarial nr. 07/18.03.2014 emis de BNP Manolescu Andreea.

Zonarea

Proprietatea se află în localitatea Constanța, zona varianta Ovidiu – DC89.

Zona este omogenă, formată din proprietăti intravilane, terenuri extravilane libere, agricole.

Zona are acces la utilități.

Amplasament

Terenul de fundare este normal și nu prezintă probleme constructive deosebite.

Amplasamentul este favorabil fiind situat în zona Ovidiu DC89.

Utilitățile sunt în zonă.

- **Terenul extravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Terenul este situat în jud. Constanța, parcela 170/2 Lot 3;
- Nr. cadastral: 264636;
- Suprafață teren : 6.950 mp;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

- Suprafață teren din măsurători : 6.950 mp:
- Suprafață teren afectată: 2.152 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 33,39;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat în limitrofă, o zonă de trenuri arabile, imobile industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: are acces la toate utilitățile; energie electrică etc, cu posibilitatea de branșare la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului extravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică.

Vecinătăți

– N – IE 264635;
– S – IE 264637;
– E – IE 264675;
– V – IE 256725.

Localizare

Proprietatea se află în zona Ovidiu DC89.

Zona este formată din terenuri extravilan arabile.

Venituri și cheltuieli

In prezent pe proprietate nu se desfășoara activitate.

Impozite și taxe

În conformitate cu Hotărârile Consiliului local al Municipiului Constanța, impozitul pe construcție este 1,7% din valoarea de inventar la activele reevaluate.

2.3. Date despre proprietăți comparabile

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 și nu se face conform datelor de piață, astfel încât nu a fost necesară analiza de piață.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

3.Analiza datelor

3.1. Analiza de piață

Analiza de piață nu a fost efectuată deoarece evaluarea a fost făcută conform grilei notarilor publici, potrivit art. 22, alin 6 din legea 255/2010.

3.2. Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări)

În cazul acestui raport s-a calculat o valoare a terenului extravilan conform legii 255/2010, în concordanță cu studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare, situate în localitatea Constanța, zona Varianta Ovidiu DC89. Această valoare este o neconformitate raportată la Standardele de Evaluare și este realizată la solicitare Primăriei Municipiului Constanța, astfel că nu este necesară analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilitzări).

CMBU a fost luată în considerare pentru încadrarea în studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare a fost în prezent de teren liber.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus și Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis și Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	8000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Viile Noi, Sere - spațiu regional	8000
Alte locații	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

4.Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului

4.1. Evaluarea terenului conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare

La solicitarea beneficiarului, evaluarea terenului extravilan, categorie de folosință arabil, situat în zona Ovidiu DC89, s-a efectuat conform **"Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea"** și potrivit art. 22, alin. 6 legea 255/2010 și în disconcordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2026.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 53)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 170/4, DN 3C, NC 264636, mun. Constanța, jud. Constanța	264636	2152	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN3C	Construire pare DN 3C din municipiul Constanța	0,6	6.760	1.291

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

Valoarea de piață rezultată conform **"Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea"**, *este de 0,6 EURO/mp pentru terenuri extravilan - arabile respectiv 1.291 Euro echivalentul a 6.760 lei, fără TVA.*

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus și Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis și Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Vile Noi, Sere - spațiu regional	6000
Alte locații	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

5.Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

In prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legiii 255/2010:

- 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 extravilan, categoria de folosință extravilan - arabil – liber de 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	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 53)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 170/4, DN 3C, NC 264636, mun. Constanța, jud. Constanța	264636	2152	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	6.760	1.291

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Terenul are destinația de extravilan - arabil, în cadrul **„Studiu de Piață pentru anul 2026, 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 extravilan - arabil.

Concluzie:

Evaluarea terenului extravilan care are categoria de folosință de extravilan - arabil, situat în județul Constanta, mun. Constanța, zona DN 3C, 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.

1.291,00 EURO echivalentul a 6.760,00 lei fără TVA

1 EURO 5,2358 LEI 20.05.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Drăgoș Mihai IPATE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare în zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinație viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare unitară cf studiu de piață pentru terea extravilan	Indice corecție 2026	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
								(pg. 64)		Euro/mp	RON	EURO
			mp	(pg 66)								
1	Teren extravilan arabil, parcela 1970/4, DN 3C, NC 264636, mun. Constanța, jud. Constanța	264636	2152	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire pare DN 3C din municipiul Constanța	0,6	-	0,6	6.777	1.291
Curs Valutar			5,2488									

Nr. cerere	109771
Ziua	04
Luna	05
Anul	2026

Cod verificare
100208336561

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 264636 Constanţa

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Constanta, UAT Constanţa

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	264636	6.950	Teren neimprejmuit; Imobil inscris in CF sporadic 245022;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90366 / 09/04/2026		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Constanţa); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 264636 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 298.	A1
Act Administrativ nr. 28415/1588, din 26/08/2002 emis de CJSDPAT Constanta (; act notarial nr. 82/28-11-2012 emis de BNPA Banita Constantin si Banita Luana; act notarial nr. 96/19-06-2013 emis de BNP Andrei Lavinia - Antoaneta; act notarial nr. 111/23-07-2013 emis de BNP Andrei Lavinia - Antoaneta; act notarial nr. 07/18-03-2014 emis de BNP Manolescu Andreea; act notarial nr. 36/07-08-2015 emis de BNP Banlata Luana; act administrativ nr. A31921/11-09-2015 emis de SPIT Constanta;);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Reconstituire, cota actuala 28/48 1) FETISLAM IUSTUN 2) FETISLAM OLGUN 3) FETISLAM AIDAN 4) ALI NEILAH 5) MUTALIP SEVINICI 6) VELULA AINUR	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 12/48 1) LATIF ADRIAN - RICARDO	A1
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 4/48 1) MUSA FARUC	A1
B5	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.1 din Legea nr.17/2014	A1
Act Notarial nr. 164, din 02/09/2024 emis de Andrei Lavinia Antoaneta;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/24 1) LEMBRAU TATIANA	A1
Act Notarial nr. 199, din 06/08/2025 emis de Andrei Lavinia Antoaneta;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/24 1) CREŢEANU RALUCA-ANTONIA	A1
Act Normativ nr. Legea 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B8	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

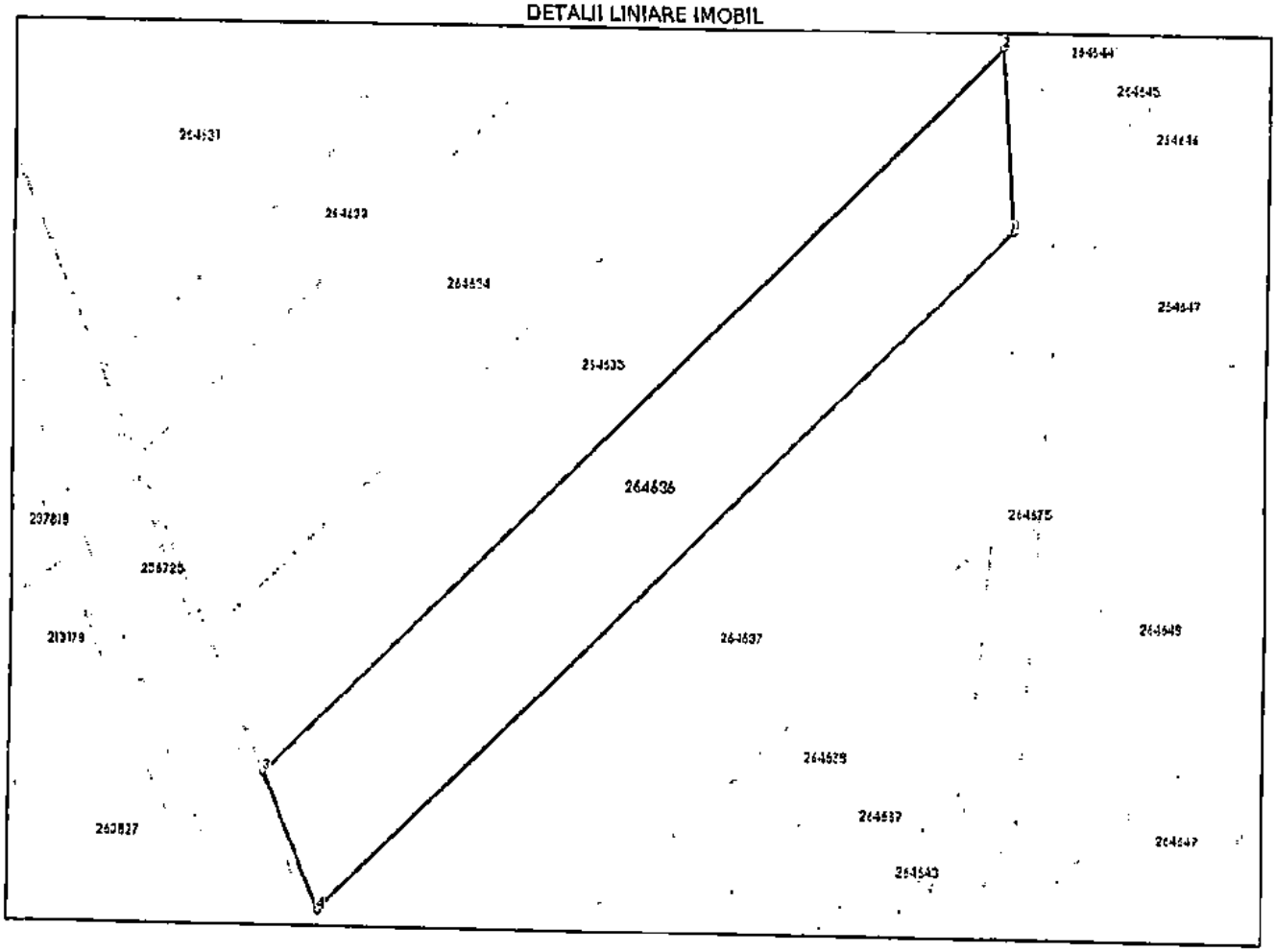
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
264636	6.950	imobil înscris în CF sporadic 245022;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	6.950	-	170/4	-	

Date referitoare la construcții

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	786.765,883 308.058,009	2	786.763,085 308.098,8	40.887
2	786.763,085 308.098,8	3	786.598,724 307.934,036	232.727
3	786.598,724 307.934,036	4	786.611,403 307.903,151	33.386
4	786.611,403 307.903,151	1	786.765,883 308.058,009	218.735

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
04/05/2026, 10:25

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

PROCES VERBAL DE RECEPŢIE 4706 / 2024

Întocmit astăzi, **21/11/2024**, privind cererea **333504** din **20/11/2024**
având aviz de începere a lucrărilor cu nr .... din .....

1. **Beneficiar:** MUNICIPIUL CONSTANŢA
2. **Executant:** Costea Romeo
3. **Denumirea lucrărilor recepţionate:** STUDIU TOPOGRAFIC DE AMPLASAMENT PENTRU EXPROPRIEREA NECESARĂ PROIECTULUI DE UTILITATE PUBLICĂ "PARC DN 3C CONSTANŢA - STUDIU FEZABILITATE" CONFORM LEGII 255/2010 EXPROPRIATOR FIIND MUNICIPIUL CONSTANŢA
4. **Nominalizarea documentelor** şi a documentaţiilor care se predau Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA conform avizului de începere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
4	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
1	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
215231	12.11.2024	act administrativ	Primaria Municipiului
8	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
9	15.09.2023	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
2444	07.09.2023	act administrativ	PRIMARIA MUNICIPIULUI
2	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
6	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
3	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
7	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
5	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo

Aşa cum sunt ataşate la cerere.

5. **Concluzii:**
Pentru procesul verbal 4706 au fost recepţionate 1 propuneri:

* Avand ca obiect receptie : plan topografic in vederea realizării studiului de fezabilitate pentru proiectul " STUDIU TOPOGRAFIC DE AMPLASAMENT PENTRU EXPROPRIEREA NECESARĂ PROIECTULUI DE UTILITATE PUBLICĂ "PARC DN 3C CONSTANŢA - STUDIU FEZABILITATE" CONFORM LEGII 255/2010 EXPROPRIATOR FIIND MUNICIPIUL CONSTANŢA" Pentru zona studiata in suprafata S = 364888 mp ce cuprinde IE 206430, 206431, 207407, 205300, 205336, 205327, 245022, 206991, 216064, 200027, 219800, 205415, 216351, 216352, 216353, 226250, 232582, 232583, 232584, 209253, 252757, 215045, 215046, 222601, 230462, (233883), 230461, 235638, 219594, 232620, 250925, 213808, 221362, 254958 , situata in Mun. Constanta, UAT UAT Constanta , jud. Constanta.
Conform Ordinului Nr. 600/2023 al Directorului General al Agentiei Nationale de Cadastru si Publicitate Imobiliara privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciară, cu modificarile si completarile ulterioare , art. 248.

6. **Erori topologice** faţă de alte entităţi spaţiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
206430	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 206430 din stratul permanent!
206431	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 206431 din stratul permanent!
235638	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 235638 din stratul permanent!
205415	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 205415 din stratul permanent!
216351	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 216351 din stratul permanent!
216352	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 216352 din stratul permanent!
216353	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 216353 din stratul permanent!
207407	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 207407 din stratul permanent!
205300	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 205300 din stratul permanent!

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
221362	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 221362 din stratul permanent!
213808	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 213808 din stratul permanent!
250925	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 250925 din stratul permanent!
232620	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 232620 din stratul permanent!
219594	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 219594 din stratul permanent!
230461	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 230461 din stratul permanent!
230462	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 230462 din stratul permanent!
215046	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 215046 din stratul permanent!
215045	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 215045 din stratul permanent!
209253	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 209253 din stratul permanent!
252757	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 252757 din stratul permanent!
232584	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 232584 din stratul permanent!
232583	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 232583 din stratul permanent!
232582	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 232582 din stratul permanent!
226250	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 226250 din stratul permanent!
222601	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 222601 din stratul permanent!
233883	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 233883 din stratul permanent!
205336	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 205336 din stratul permanent!
205327	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 205327 din stratul permanent!
245022	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 245022 din stratul permanent!
206991	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 206991 din stratul permanent!
216064	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 216064 din stratul permanent!
200027	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 200027 din stratul permanent!
219800	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 219800 din stratul permanent!
254958	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 254958 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!
-	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată Admisă

Inspector
Evren Omer

Evren Omer Digitally signed by Evren Omer
Date: 2024.11.21 15:40:37 +02'00'

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
MUNICIPIUL CONSTANŢA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentaţei tehnice pentru obiectivul de investiţii "Construire parc DN3C din municipiul Constanţa", faza Studiu de fezabilitate

Consiliul local al municipiului Constanţa, întrunit în şedinţa ordinară din data de 31.07.2024;

Având în vedere :

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chiţac, înregistrat sub nr. 143924/25.07.2024
- raportul de specialitate al Serviciului programe şi obiective de interes public din Direcţia patrimoniu, din cadrul Direcţiei generale urbanism şi patrimoniu, înregistrat sub nr. 143933/25.07.2024
- avizul Comisiei de specialitate nr. 1 de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanţe şi administrarea domeniului public şi privat al municipiului Constanţa;
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 – de organizare şi dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecţia mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice şi de arhitectură.
- avizul Comisiei de specialitate nr. 3 pentru servicii publice, comerț, turism și agrement;

În conformitate cu prevederile:
- art. 7, lit. e) şi f) din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităţilor, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 273/2006 privind finanţele publice locale, cu modificările şi completările ulterioare;
- art. 5 alin. (1) lit. c) pct. ii), art. 10 din H.G. nr. 907/2016 privind etapele de elaborare şi conţinutul-cadru al documentaţiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiţii finanţate din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare:
- contractul de achiziție publică de prestare "Servicii de proiectare pentru obiectivul de investiţie parc DN3C" nr.32616/17.02.2023;
- avizul Comisiei Tehnico - Economice al Primăriei municipiului Constanţa nr. 137224/16.07.2024;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit.b, alin. (4) lit. d) 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 documentația tehnică pentru obiectivul de investiții "Construire parc DN3C din municipiul Constanța", faza Studiu de fezabilitate, conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă devizul general, conform anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre. Valoarea totală estimată a investiției este de 215.195.689,16 lei, fara TVA, respectiv 256.082.870,11 lei cu TVA.

Art. 3 Compartimentul secretariat, relații consiliul local, administrația publică și fond funciar va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu - Direcția Patrimoniu Serviciul programe și proiecte de interes public, Serviciului juridic în vederea ducerii la îndeplinire și Instituției Prefectului - județul Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel: 23 pentru, — împotrivă, — abțineri.
La data adoptării sunt în funcție 27 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
MIHAELA ANDREI

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

Constanța
Nr. 318, 31.07.2024

our map.

PALAZU MARE
BOREAL
TOMIS PLUS
Polygon 5 No name (36.887,7 m²)
E87
86
TOMIS
E87
Mamaia

Alte terenuri intravilane

Amplasarea	Curti Constructii euro/mp	Arabil euro/mp
Zona cuprinsă între zona Campus, Bd. Tomis, Elvila şi Lac	180	160
Între Bd. Aurel Vlaicu, Bd. Tomis, Carrefour şi Str. Ştefăniţă Vodă	180	160
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Str. Ştefăniţă Vodă şi Str. Baba Novac	160	150
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Str. Baba Novac şi Str. Crişului	85	80
Zona Industrială	55	50
Zona Oil Terminal - cu intrare din Str. Caraiman	40	36
Zona Ovis Palas - Ancora, deschidere la DN3	40	36
Zona Ovis Palas - Ancora	30	27
Varianta Ovidiu - Dc 89	15	14
Zona Veterani 2	40	36
Zona Sere	40	36
Zona Metro 2, Real, Practiker	75	68
Zona Depozite Halta Tralan	60	54
Zona Hidrotehnica	55	50
Zona Meconst Petroconst	45	41

- Zona depozite Halta Tralan: cuprinsă între Str. Nicolae Fillmon, taluz CF, Bd. Aurel Vlaicu - str. Interioară 1, Interioară 2, Interioară 3, Interioară 4.
- Zona Industrială: cuprinsă între Str. Vârful cu Dor, Bd. Aurel Vlaicu, linii CF - Str. Celulozei, Str. Industrială.
- Zona Veterani 2: cuprinsă între Str. Fântânele, Şos. Mangaliei, DJ 39E, limita administrativă a municipiului Constanţa.
- Zona Metro 2, Real, Praktiker: cuprinsă între Şos. Mangaliei, Fabrica de Oxigen, Movila Sara, cartierul de blocuri Km 4-5.
- Zona OIL Terminal: Str. Caraiman
- Zona Hidrotehnică: cuprinsă între Str. Caraiman, Şos. Mangaliei, Bd. Aurel Vlaicu
- Zona Meconst - Petroconst: cuprinsă între Str. Caraiman, linii CF, Str. Spiru Haret, Str. Cumpenei, Bd. I.C. Brătianu până la Policlinica CFR, Gară, Str. Albastră, Str. Caraiman - mai puţin proprietatea OIL Terminal şi imobilele situate pe Str. Cumpenei.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus şi Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu şi Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis şi Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Viile Noi, Sere - spaţiu regional	6000
Alte locaţii	5500

S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
Constanţa
Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor
România, 900190, Constanţa, 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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA Nr. 121491 Anul 2026 Luna 05 Ziua 20
MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA
INTRARE IEŞIRE Nr. 197 Anul 2026 Luna 05 Ziua 20

8

RAPORT DE EVALUARE

(PENTRU EXPROPRIERE CF. L 255 / 2010)

TEREN EXTRAVILAN
Parcela 170/5 Lot 1/3, jud. Constanţa
(3.448 mp) (NC 264637)

PROPRIETAR:

BELCEA CORNELIU MIHAI

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

MAI 2026

RAPORT DE EVALUARE
(PENTRU EXPROPRIERE)

Obiectul evaluării: teren extravilan, cu suprafața de 3.448 mp, parcela 170/5 LOT 1/3, jud. Constanța

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

Data evaluării: 20 Mai 2026

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA

Proprietar: BELCEA CORNELIU MIHAI

Executant: MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

CUPRINS

CUPRINS 2
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE 3
CERTIFICARE 5
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării 6
1.1. Identificarea activului supus evaluării 6
1.2. Identificarea clientului/beneficiarului 6
1.3. Utilizarea desemnată 6
1.4. Utilizatorul desemnat 6
1.5. Evaluatorul 6
1.6. Moneda evaluării 7
1.7. Data evaluării 7
1.8. Tipul valorii 7
1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora 9
1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea 10
1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative 10
1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii 11
1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță: 11
1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate 11
1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare 12
1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV 12
2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare 13
2.1. Aria de piață 13
2.2. Date despre proprietatea subiect 13
2.3. Date despre proprietăți comparabile 14
3. Analiza datelor 15
3.1. Analiza de piață 15
3.2. Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări) 15
4. Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului 16
4.1. Evaluarea terenului conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare 16
5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii 17

ANEXE

1. Plan de situație;
2. Extras de carte funciară nr. 264637;
3. HCL 318/2024;
4. Proces verbal de recepție 4706/2024
5. Poze.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren extravilan arabil, parcela 170/5 Lot 1/3, județul Constanța, care aparține dl Belcea Corneliu Mihai. 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 jud. Constanța, parcela 170/5 Lot 1/3;
- Nr. cadastral: 264637;
- Suprafață teren : 8.906 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 8.906 mp:
- Suprafață teren afectată: 3.448 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 45,57;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat în limitrofă, o zonă de trenuri arabile, imobile industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: are acces la toate utilitățile; energie electrică etc, cu posibilitatea de branșare la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului extravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024
			mp	(pg 53)			
1	Teren extravilan arabil, parcela A170/5 - lot 1/3, DN 3C, NC 264637, mun. Constanța, jud. Constanța	264637	3448	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

In prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legiii 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 extravilan - arabil;
- 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	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 53)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela A170/5 - lot 1/3, DN 3C, NC 264637, mun. Constanța, jud. Constanța	264637	3448	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire pare DN 3C din municipiul Constanța	0,6	10.832	2.069

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Terenul are destinația de extravilan – arabil, în cadrul **„Studiu de Piață pentru anul 2026, 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 extravilan – arabil.

Concluzie:

Evaluarea terenului extravilan care are categoria de folosință de extravilan – arabil, situat în județul Constanta, DN 3C, 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.

2.069,00 EURO echivalentul a 10.832,00 lei fără TVA
1 EURO 5,2358 LEI 20.05.2026

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

SOCIETATEA COMERCIALĂ MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA

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

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

CERTIFICARE

Subsemnatul evaluator dr. ing. Dragoş Mihai Ipate certific cu bună credinţă şi după cunoştinţa mea următoarele:

- afirmaţiile susţinute în prezentul raport sunt reale şi corecte;
- evaluatorul îşi asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmaţiilor personale din raportul de evaluare, iar acele date şi informaţii preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menţionate expres în text;
- analizele, opiniile şi concluziile din raport sunt obiective şi nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele şi ipotezele speciale cunoscute şi prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare;
- evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natura ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare;
- evaluatorul nu este angajat direct sau prin intermediari în nici o acţiune cu caracter comercial privind activul evaluat;
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcţie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obţinere a unui rezultat dorit sau de apariţia unui eveniment ulterior;
- evaluatorul îşi asuma menţinerea confidenţialităţii asupra datelor şi informaţiilor din raport, precum şi neutilizarea, acestora, în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal, fie prin intermediul unei terţe persoane;
- **La solicitarea beneficiarului raportul a fost întocmit în concordanţa cu legea 255/2010, lege neconformă cu standardele ANEVAR şi a codului deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR;**
- utilizarea prezentului raport de evaluare poate fi însoţita de verificarea lui numai în conformitate cu legea 255/2010, lege neconformă cu standardele ANEVAR;
- Prezentul raport a fost efectuat în disconcordanţă cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediţia 2025. Acesta s-a efectuat conform legii nr. 255/2010 pentru exproprierea unui teren pentru cauză de utilitate publică;
- evaluatorul a efectuat personal inspecţia proprietăţii ce face obiectul prezentului raport de evaluare în perioada Mai 2026;
- evaluatorul este membru al ANEVAR (Asociaţia naţională a evaluatorilor din România); evaluatorul îşi declară competenţa în evaluarea proprietăţii imobiliare evaluat.

Evaluator

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai Ipate

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea activului supus evaluării

Activul supus evaluării în prezentul raport constă în bunul imobil – teren arabil - extravilan, cu suprafața de 3.448 mp, situat în la adresa DN3C, parcela A170/5, lot 1/3, zona Varianta Ovidiu., jud. Constanța. Terenul extravilan aparține dl Belcea Corneliu Mihai.

1.2. Identificarea clientului/beneficiarului

Beneficiarul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA,** cu sediul în Constanța, B-dul. Tomis, nr. 51.

1.3. Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată este aceea de a stabilii valoarea bunului imobil – teren arabil – extravilan, cu suprafața de 3.448 mp pentru expropriere cu destinația de "Construire parc DN 3C din municipiul Constanța", coform legii 255/2010 și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010.

1.4. Utilizatorul desemnat

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA,** cu sediul în Constanța, B-dul. Tomis, nr. 51. Nu există alți utilizatori desemnați.

1.5. Evaluatorul

Denumire:	MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA
Adresa:	CONSTANȚA, Str. C. D. Gherea, nr. 13.
Telefon/fax:	mobil 0745-183221
E-mail:	dragos.ipate@gmail.com
CUI:	cod fiscal RO 15489305
Reg. Comerțului:	J 13/1792/04.06.2003
Forma juridica:	societate cu răspundere limitată

Obiect de activitate: consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare și restructurare, evaluare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor.

Autorizație: membru corporativ ANEVAR – autorizație 0236.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Evaluatorul - expert tehnic judiciar conf. univ. dr. ing. IPATE DRAGOȘ MIHAI, domiciliat în Constanța, str. C. D. Gherea, nr. 13, cod 900190, tel./fax 0341.173.794, mobil 0745.183.221, e-mail: dragos.ipate@gmail.com , doctor în inginerie industrială:

- membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați in România), cu specializările evaluarea proprietăților imobiliare, evaluarea bunurilor mobile și evaluarea întreprinderilor, legitimație nr. 13439;
- expert tehnic judiciar în specialitatea „Evaluarea proprietății imobiliare" și „Evaluări bunuri mobile economie", autorizație Nr. 30018072014 Seria 670714103313062014, precum și în specialitatea „Evaluarea de întreprinderi", autorizație Nr. 921305202, Seria 20021222225042024, aflat în evidenta Biroului Local de Expertiza Tehnice și Contabile din cadrul Tribunalului Constanța.

Evaluatorul este asigurat de răspundere civilă profesională în domeniul evaluărilor la ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI.

Domeniul de activitate: expertiză tehnică în domeniul evaluării proprietății imobiliare și a bunurilor mobile economice, evaluarea întreprinderilor, consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare și restructurare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor

În calitate de evaluator a participat la realizarea numeroase evaluări de întreprinderi, participații la întreprinderi, active și alte bunuri mobile și proprietăți imobile. De asemenea participă la realizarea de expertize tehnice judiciare în domeniile evaluării proprietății imobiliare, evaluarea bunurilor mobile economice și evaluarea întreprinderilor

1.6. Moneda evaluării

Evaluarea se face în lei echivalent euro la data evaluării, respectiv 20.05.2026.

Cursul de conversie utilizat în calcule este cel de la data evaluării 1 EURO = 5,2358 lei.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 20 Mai 2026.

Data raportului de evaluare (predării) este 20 Mai 2026.

Inspecțiile au fost realizate în perioada de 18 - 20 Mai 2026.

1.8. Tipul valorii

Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori.

În prezentul raport, tipul valorii se referă la valoarea terenului a fost estimată conform studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobilare și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010 conform căreia se va ține seama de expertizele întocmite și actualizate din camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate și REPREZINTĂ O DEROGARE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ÎN VIGOARE LA DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII.

ACEASTĂ VALOARE ESTE O NECONFORMITATE RAPORTATĂ LA STANDARDELE DE EVALUARE, DAR ESTE REALIZATĂ NUMAI DATORITĂ SOLICITĂRII PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA, SERVICIUL PATRIMONIU, PENTRU EXPROPRIERE CU DESTINAȚIA DE UTILITATE PUBLICĂ.

MENȚIONĂM CĂ TIPUL DE VALOARE REZULTAT NU CORESPUNDE NICI UNUI TIP DE VALOARE DEFINIT ÎN STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ȘI NU POATE FI ASIMILAT UNEI DEFINIȚII DIN STANDARDE.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Art. 22. - *17/08/2018 - Art. 22. a fost modificat prin Lege 233/2018*

(1) Expropriatul nemulţumit de cuantumul despăgubirii prevăzute la art. 19 se poate adresa instanţei judecătoreşti competente în termenul general de prescripţie, care curge de la data la care i-a fost comunicată hotărârea de stabilire a cuantumului despăgubirii, sub sancţiunea decăderii, fără a putea contesta transferul dreptului de proprietate către expropriator asupra imobilului supus exproprierii, iar exercitarea căilor de atac nu suspendă efectele hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii şi transferului dreptului de proprietate.

Recursuri în interesul legii - soluţii de admitere.

(2) Preşedintele instanţei va fixa un termen şi va dispune citarea proprietarilor sau, după caz, a posesorilor, a altor titulari de drepturi reale sau a oricăror persoane cunoscute, care pot justifica un interes legitim asupra imobilelor expropriate.

(3) Soluţionarea cererii expropriatului se face cu participarea obligatorie a procurorului.

(4) Instanţa va verifica dacă sunt întrunite toate condiţiile cerute de lege cu privire la stabilirea cuantumului despăgubirii. Hotărârea este supusă căilor de atac prevăzute de lege.

(5) Pentru soluţionarea cauzei instanţa va constitui o comisie de experţi compusă dintr-un expert numit de instanţă, unul desemnat de expropriator şi un al treilea din partea persoanelor care sunt supuse exproprierii.

(6) Experţii, la realizarea raportului de expertiză, precum şi instanţa vor ţine seama de expertizele întocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

(7) Despăgubirea acordată de instanţă nu va putea fi mai mică decât cea oferită de expropriator şi nici mai mare decât cea solicitată de expropriat sau de altă persoană interesată.

A se vedea şi Decizie 532/2018.

(8) Atât procedura de expropriere, cât şi obiectivele de utilitate publică ce fac obiectul prezentei legi nu pot fi suspendate sau sistate la cererea vreunei persoane care invocă existenţa unor litigii privind posesia ori proprietatea imobilului expropriat.

Art. 23. - (1) Cererile adresate instanţei judecătoreşti pentru stabilirea, în contradictoriu cu statul român sau cu unităţile administrativ-teritoriale, după caz, a dreptului la despăgubire pentru expropriere şi a cuantumului acesteia sunt scutite de taxa judiciară de timbru şi sunt de competenţa instanţelor de drept comun.

(2) Prevederile alin. (1) nu sunt aplicabile litigiilor având ca obiect stabilirea dreptului de proprietate ori a altui drept real asupra imobilelor expropriate.

(3) Cheltuielile necesare pentru realizarea expertizelor de evaluare a cuantumului despăgubirilor cuvenite ca urmare a exproprierii în cadrul litigiilor prevăzute la alin. (1) vor fi avansate în conformitate cu procedura de drept comun.

1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Pe parcursul evaluării au fost colectate şi analizate date cu privire la subiectul evaluării, aria de piaţă şi zona acestuia.

Inspecţia activului imobilizat a fost realizată de către reprezentantul SC Management Consulting Solutions SRL, dl. Ipate Dragoş, într-un mod neinvaziv.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Raportul de evaluare s-a realizat la data de 20 Mai 2026, utilizând date furnizate de la beneficiarul raportului de evaluare – PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA - precum și din observațiile evaluatorului rezultate din inspecția la fața locului a proprietății evaluate și a documentului **„Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" referitoare la mun. Constanța, zona varianta Ovidiu – DC89.**

Datele și informațiile furnizate sunt considerate a fi corecte și complete, atât timp cât nu contravin propriilor observații ale evaluatorului, iar aceste situații contradictorii sunt menționate în raport ori de câte ori este necesar. Datele și informațiile au fost sistematizate și interpretate, dar nefiind bazate pe un audit, eventualele omisiuni sau inexactități nu cad în sarcina evaluatorului. Acestea se referă la dimensiuni, structură, finisaje, stare de întreținere, date financiare și economice, etc.

Conform Notei de comanda, emisă de Primăria Orașului Constanța, direcția Patrimoniu, serviciul Patrimoniu,, s-au atașat, în copie, documentele necesare realizării raportului de evaluare, respectiv: tabel cu identificarea imobilelor afectate de amplasamentul lucrării, plan de amplasament

Având în vedere că valoarea de circulație a imobilului expropriat s-a efectuat la solicitarea expresă a Primăriei Municipiului Constanța conform legii 255/2010 respectiv conform cu „Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" referitoare la zona Ovidiu – DC89, mun. Constanța, la momentul transferului dreptului de proprietate, nu s-au luat în calcul informațiile de piață preluate de pe piața imobiliară specifică.

1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Raportul a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze ce apar în cursul raportului de evaluare:

- Ipoteze semnificative:

- evaluatorul nu poate să-și asume nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind certificatul de proprietate în sensul că se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi înstrăinată;
- proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;
- se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă o garanție asupra lor;
- toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte iar planurile și materialele grafice sunt prezentate sub rezerva de corectitudine a autorilor acestora;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau invizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare a proprietății;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

- se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;
- se presupune că autorizațiile, certificatul de urbanism se alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative locale sau naționale, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii;
- se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există servituți, altele decât cele descrise în raport;
- orice proporție din valoarea totală estimată, între teren și construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare, iar valorile separate pentru teren sau clădire nu sunt valabile, dacă nu sunt precizate expres de evaluator;
- evaluatorul nu a fost solicitat să acorde consultanță ulterioară sau se depună mărturie în instanță;
- orice estimare a valorii se referă la întreaga proprietate și orice divizare sau drepturi parțiale anulează această evaluare;
- documentația privind situația juridică a fost preluată din datele de cadastru pentru a putea aprecia dimensiunile fizice;
- previziunile sau estimările referitoare la activitatea exploatare se bazează pe condițiile actuale ale piesei, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare;
- valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației.

▪ Ipoteze speciale semnificative: nu există.

- valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației.

1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii

Nu au fost utilizate asemenea informații.

1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță:

Oricare cerințe cu privire la luarea în considerare a factorilor de mediu, social și de guvernanță semnificativi. Factorii de mediu sunt cei care este necesari a fi respectați, dar având în vedere că, bunul imobil aparține d-l Belcea Corneliu Mihai. conform înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 90367/09.04.2026 și act administrativ nr. 249/2015 din 17.09.2020, acesta respectă condițiile legale în România. Factorii sociali și de guvernanță nu sunt implicați.

1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate

Raportul de evaluare se realizează în formă scrisă extinsă în trei exemplare originale.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este destinat exclusiv clientului - Primăria Municipiului Constanța și nu poate fi făcut public terților, fără acordul scris al evaluatorului.

1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV

Prezentul raport de evaluare / expertiză judiciară **A FOST EFECTUAT ÎN DISCORDANȚĂ CU STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR** ediția 2025 (SEV 100 - Cadrul general al evaluării; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Tipuri ale valorii; SEV 103 – Abordare în evaluare; SEV 104 – Informații și date de intrare; SEV 105 – Modele de evaluare; SEV 106: Documentare și raportare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile) și **SE SUPUNE LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE.**

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare

Datele necesare pentru evaluarea proprietății imobiliare sunt date despre aria de piață, date despre proprietatea subiect si date despre proprietăți comparabile.

2.1. *Aria de piață*

Terenul supus evaluării este situat în zona Ovidiu DC89.

Zona este formată din imobile industriale, terenuri extravilan libere.

Zona are acces la toate utilitățile: apa, energie electrică.

În zonă există mijloace de transport în comun.

2.2. *Date despre proprietatea subiect*

Istoric

Proprietatea evaluată – teren extravilan cu categoria de folosință arabil, în suprafața de 8.906 mp, aparține dl. Belcea Corneliu Mihai, conform înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 90367/09.04.2026, registru Cadastral al imobilelor, act normativ legea 7/1996 emis de Parlamentul României, act administrativ nr. 249/2015 din 17.09.2020 emis de Bej Sarkis Ionica, act administrativ nr. 607 din 30.03.2021 emis de BNP Vizireanu Raluca Meline.

Zonarea

Proprietatea se află în localitatea Constanța, zona Ovidiu – DC89.

Zona este omogenă, formată din proprietăti intravilane, terenuri extravilane libere, agricole.

Zona are acces la utilități.

Amplasament

Terenul de fundare este normal și nu prezintă probleme constructive deosebite.

Amplasamentul este favorabil fiind situat în zona Ovidiu DC89.

Utilitățile sunt în zonă.

- **Terenul extravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Terenul este situat în jud. Constanța, parcela 170/5 Lot 1/3;
- Nr. cadastral: 264637;
- Suprafață teren : 8.906 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 8.906 mp:
- Suprafață teren afectată: 3.448 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 45,57;
- Topografie: relativ plană;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat în limitrofă, o zonă de trenuri arabile, imobile industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: are acces la toate utilitățile; energie electrică etc, cu posibilitatea de branșare la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului extravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică.

Vecinătăți

– N – IE 264635;
– S – IE 264638;
– E – IE 264675;
– V – IE 256725.

Localizare

Proprietatea se află în zona Ovidiu DC89.

Zona este formată din terenuri extravilan arabile.

Venituri și cheltuieli

In prezent pe proprietate nu se desfășoara activitate.

Impozite și taxe

În conformitate cu Hotărârile Consiliului local al Municipiului Constanța, impozitul pe construcție este 1,7% din valoarea de inventar la activele reevaluate.

2.3. Date despre proprietăți comparabile

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 și nu se face conform datelor de piață, astfel încât nu a fost necesară analiza de piață.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

3.Analiza datelor

3.1. Analiza de piaţă

Analiza de piaţă nu a fost efectuată deoarece evaluarea a fost făcută conform grilei notarilor publici, potrivit art. 22, alin 6 din legea 255/2010.

3.2. Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări)

În cazul acestui raport s-a calculat o valoare a terenului extravilan conform legii 255/2010, în concordanţă cu studiu de piaţă privind valorile minime ale proprietăţilor imobiliare, situate în localitatea Constanţa, zona Varianta Ovidiu DC89. Această valoare este o neconformitate raportată la Standardele de Evaluare şi este realizată la solicitare Primăriei Municipiului Constanţa, astfel că nu este necesară analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilitzări).

CMBU a fost luată în considerare pentru încadrarea în studiu de piaţă privind valorile minime ale proprietăţilor imobiliare a fost în prezent de teren liber.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus şi Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu şi Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis şi Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Ville Noi, Sere - spaţiu regional	6000
Alte locaţii	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

4.Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului

4.1. Evaluarea terenului conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare

La solicitarea beneficiarului, evaluarea terenului extravilan, categorie de folosință arabil, situat în zona Ovidiu DC89, s-a efectuat conform **"Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea"** și potrivit art. 22, alin. 6 legea 255/2010 și în disconcordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2026.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 53)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela A170/5 - lot 1/3, DN 3C, NC 264637, mun. Constanța, jud. Constanța	264637	3448	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	10.832	2.069

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

Valoarea de piață rezultată conform **"Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea"**, *este de 0,6 EURO/mp pentru terenuri extravilan - arabile respectiv 2.069 Euro echivalentul a 10.832 lei, fără TVA.*

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus și Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis și Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Vile Noi, Sere - spațiu regional	6000
Alte locații	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

In prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legiii 255/2010:

- 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 extravilan, categoria de folosință extravilan - 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	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare în zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 53)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela A170/5 - lot 1/3, DN 3C, NC 264637, mun. Constanța, jud. Constanța	264637	3448	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	10.859	2.069

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Terenul are destinația de extravilan - arabil, în cadrul **„Studiu de Piață pentru anul 2026, 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 extravilan - arabil.

Concluzie:

Evaluarea terenului extravilan care are categoria de folosință de extravilan - arabil, situat în județul Constanta, mun. Constanța, zona DN 3C, 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.

2.069,00 EURO echivalentul a 10.859,00 lei fără TVA

1 EURO 5,2358 LEI 20.05.2026

Raportul de evaluare a fost realizat
S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
Administrator
Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

SOCIETATEA COMERCIALĂ MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
IPATE DRAGOȘ MIHAI
Legitimația Nr. 13439
Valabil 2026
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

5.Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

In prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legiii 255/2010:

- 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 extravilan, categoria de folosință extravilan - 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	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 53)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela A170/5 - lot 1/3, DN 3C, NC 264637, mun. Constanța, jud. Constanța	264637	3448	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	10.832	2.069

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Terenul are destinația de extravilan - arabil, în cadrul **„Studiu de Piață pentru anul 2026, 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 extravilan - arabil.

Concluzie:

Evaluarea terenului extravilan care are categoria de folosință de extravilan - arabil, situat în județul Constanta, mun. Constanța, zona DN 3C, 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.

2.069,00 EURO echivalentul a 10.832,00 lei fără TVA

1 EURO 5,2358 LEI 20.05.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren extravilan	Indice corecție 2026	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				(pg. 64)		Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela A17/5 - lot 1/3, DN 3C, NC 264637, mun. Constanța, jud. Constanța	264637	3448	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire pare DN 3C din municipiul Constanța	0,5	-	0,6	10.859	2.069
	Curs Valutar		5,2438									

Nr. cerere	109774
Ziua	04
Luna	05
Anul	2026

Cod verificare
100208336413

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 264637 Constanţa

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Constanta, UAT Constanţa, Parcela A 170/5, Lot 1/3

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	264637	8.906	Teren neimprejmuit; Imobil inscris in CF sporadic 206991;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90367 / 09/04/2026		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Constanţa); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 264637 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 299.	A1
Act Administrativ nr. 249/2015, din 17/09/2020 emis de BEJ SARKIS IONICA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Adjudecare, cota actuala 1/1 1) BELCEA CORNELIU MIHAI	A1
Act Administrativ nr. 607, din 30/03/2021 emis de BIROUL NOATRULUI PUBLIC VIZIREANU RALUCA MELINE;		
B3	se noteaza actualizarea documentatiei cadastrale si conversia nr cad din 453/1/3 in 206991. Se noteaza modificarea suprafetei din masuratori a terenului de la 8916 mp la 8906 mp.	A1
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B4	Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014	A1
Act Normativ nr. Legea 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B5	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
90367 / 09/04/2026		
Declaratie Autentica nr. 2345, din 03/05/2007 emis de BNP BUDEI;		
C1	Se radiaza din partea CIII a CFI ipoteca aut. sub nr.7874/2004 intabulata prin incheierea nr.20482/2004, in favoarea Soare Mihai si Cristina	A1
Act Administrativ nr. 249/2015, din 17/09/2020 emis de BEJ SARKIS IONICA;		
C2	In baza art. 857, alin. 3 Cod de Procedura Civila imobilul se intabuleaza liber de sarcini.	A1

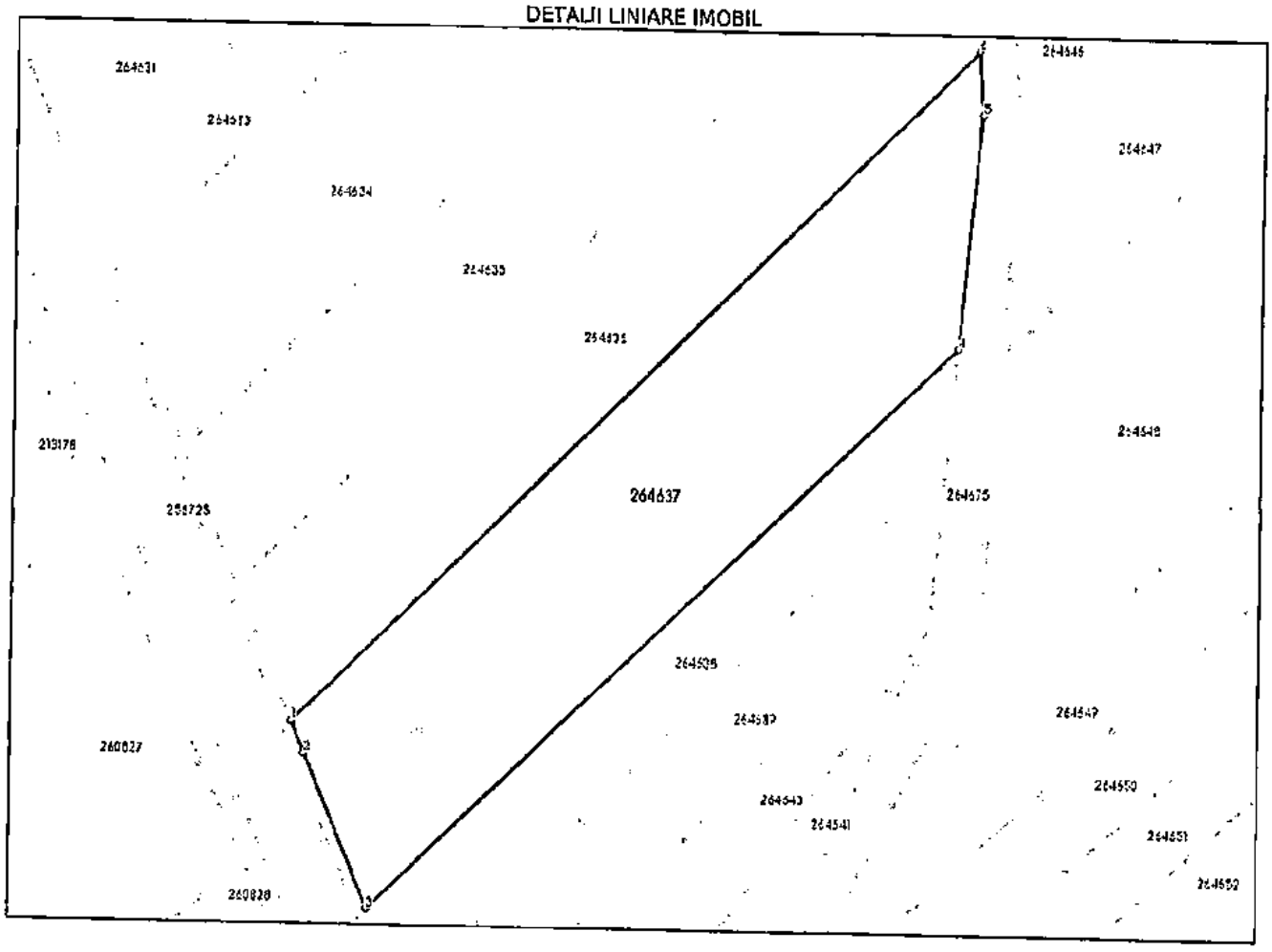
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
264637	8.906	Imobil înscris în CF sporadic 206991;

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	8.906	-	170/5/1/3	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (m)
1	786.611,403 307.903,151	2	786.614,367 307.895,932	7.804
2	786.614,367 307.895,932	3	786.628,76 307.861,017	37.765
3	786.628,76 307.861,017	4	786.761,932 307.990,418	185.686
4	786.761,932 307.990,418	5	786.766,878 308.043,61	53.421

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment ** (m)
5	786.766,878 308.043,61	6	786.765,883 308.058,009	14.433
6	786.765,883 308.058,009	1	786.611,403 307.903,151	218.735

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
04/05/2026, 10:25

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

PROCES VERBAL DE RECEPŢIE 4706 / 2024

Întocmit astăzi, **21/11/2024**, privind cererea **333504** din **20/11/2024**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr .... din .....

1. **Beneficiar:** MUNICIPIUL CONSTANŢA
2. **Executant:** Costea Romeo
3. **Denumirea lucrărilor recepţionate:** STUDIU TOPOGRAFIC DE AMPLASAMENT PENTRU EXPROPRIEREA NECESARĂ PROIECTULUI DE UTILITATE PUBLICĂ "PARC DN 3C CONSTANŢA - STUDIU FEZABILITATE" CONFORM LEGII 255/2010 EXPROPRIATOR FIIND MUNICIPIUL CONSTANŢA
4. **Nominalizarea documentelor** şi a documentaţiilor care se predau Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
4	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
1	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
215231	12.11.2024	act administrativ	Primaria Municipiului
8	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
9	15.09.2023	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
2444	07.09.2023	act administrativ	PRIMARIA MUNICIPIULUI
2	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
6	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
3	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
7	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
5	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo

Aşa cum sunt atasate la cerere.

5. **Concluzii:**
Pentru procesul verbal 4706 au fost recepţionate 1 propuneri:

* Avand ca obiect receptie : plan topografic in vederea realizării studiului de fezabilitate pentru proiectul " STUDIU TOPOGRAFIC DE AMPLASAMENT PENTRU EXPROPRIEREA NECESARĂ PROIECTULUI DE UTILITATE PUBLICĂ "PARC DN 3C CONSTANŢA - STUDIU FEZABILITATE" CONFORM LEGII 255/2010 EXPROPRIATOR FIIND MUNICIPIUL CONSTANŢA" Pentru zona studiata in suprafata S = 364888 mp ce cuprinde IE 206430, 206431, 207407, 205300, 205336, 205327, 245022, 206991, 216064, 200027, 219800, 205415, 216351, 216352, 216353, 226250, 232582, 232583, 232584, 209253, 252757, 215045, 215046, 222601, 230462, (233883), 230461, 235638, 219594, 232620, 250925, 213808, 221362, 254958 ,
situata in Mun. Constanta, UAT UAT Constanta , Jud. Constanta.
Conform Ordinului Nr. 600/2023 al Directorului General al Agentiei Nationale de Cadastru si Publicitate Imobiliara privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciară, cu modificarile si completarile ulterioare , art. 248.

6. **Erori topologice** faţă de alte entităţi spaţiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
206430	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 206430 din stratul permanent!
206431	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 206431 din stratul permanent!
235638	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 235638 din stratul permanent!
205415	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 205415 din stratul permanent!
216351	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 216351 din stratul permanent!
216352	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 216352 din stratul permanent!
216353	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 216353 din stratul permanent!
207407	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 207407 din stratul permanent!
205300	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 205300 din stratul permanent!

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
221362	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 221362 din stratul permanent!
213808	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 213808 din stratul permanent!
250925	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 250925 din stratul permanent!
232620	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 232620 din stratul permanent!
219594	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 219594 din stratul permanent!
230461	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 230461 din stratul permanent!
230462	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 230462 din stratul permanent!
215046	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 215046 din stratul permanent!
215045	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 215045 din stratul permanent!
209253	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 209253 din stratul permanent!
252757	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 252757 din stratul permanent!
232584	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 232584 din stratul permanent!
232583	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 232583 din stratul permanent!
232582	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 232582 din stratul permanent!
226250	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 226250 din stratul permanent!
222601	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 222601 din stratul permanent!
233883	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 233883 din stratul permanent!
205336	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 205336 din stratul permanent!
205327	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 205327 din stratul permanent!
245022	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 245022 din stratul permanent!
206991	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 206991 din stratul permanent!
216064	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 216064 din stratul permanent!
200027	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 200027 din stratul permanent!
219800	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 219800 din stratul permanent!
254958	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 254958 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!
-	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
Evren Omer

Evren Omer Digitally signed by Evren Omer Date: 2024.11.21 15:40:57 +02'00'

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
MUNICIPIUL CONSTANŢA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentaţei tehnice pentru obiectivul de investiţii "Construire parc DN3C din municipiul Constanţa", faza Studiu de fezabilitate

Consiliul local al municipiului Constanţa, întrunit în şedinţa ordinară din data de 31.07.2024,

Având în vedere :

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chiţac, înregistrat sub nr. 143928/25.07.2024
- raportul de specialitate al Serviciului programe şi obiective de interes public din Direcţia patrimoniu, din cadrul Direcţiei generale urbanism şi patrimoniu, înregistrat sub nr. 143933/25.07.2024
- avizul Comisiei de specialitate nr. 1 de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanţe şi administrarea domeniului public şi privat al municipiului Constanţa;
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 – de organizare şi dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecţia mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice şi de arhitectură.
- avizul Comisiei de specialitate nr. 3 pentru servicii publice, comerţ, turism şi agrement;

În conformitate cu prevederile:
- art. 7, lit. e) şi f) din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităţilor, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 273/2006 privind finanţele publice locale, cu modificările şi completările ulterioare;
- art. 5 alin. (1) lit. c) pct. ii), art. 10 din H.G. nr. 907/2016 privind etapele de elaborare şi conţinutul-cadru al documentaţiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiţii finanţate din fonduri publice, cu modificările şi completările ulterioare;

Luând în considerare:
- contractul de achiziţie publică de prestare "Servicii de proiectare pentru obiectivul de investiţie parc DN3C" nr.32616/17.02.2023;
- avizul Comisiei Tehnico - Economice al Primăriei municipiului Constanţa nr. 137224/16.07.2024;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit.b, alin. (4) lit. d) 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 documentația tehnică pentru obiectivul de investiții "Construire parc DN3C din municipiul Constanța", faza Studiu de fezabilitate, conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă devizul general, conform anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre. Valoarea totală estimată a investiției este de 215.195.689,16 lei, fara TVA, respectiv 256.082.870,11 lei cu TVA.

Art. 3 Compartimentul secretariat, relații consiliul local, administrația publică și fond funciar va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu - Direcția Patrimoniu Serviciul programe și proiecte de interes public, Serviciului juridic în vederea ducerii la îndeplinire și Instituției Prefectului - județul Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel: 23 pentru, — împotrivă, — abțineri.
La data adoptării sunt în funcție 27 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
MIHAELA ANDREI

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

Constanța
Nr. 318, 31.07.2024

Alte terenuri intravilane

Amplasarea	Curti Construcții euro/mp	Arabil euro/mp
Zona cuprinsă între zona Campus, Bd. Tomis, Elvila și Lac	180	160
Între Bd. Aurel Vlaicu, Bd. Tomis, Carrefour și Str. Ștefăniță Vodă	180	160
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Str. Ștefăniță Vodă și Str. Baba Novac	160	150
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Str. Baba Novac și Str. Crișului	85	80
Zona Industrială	55	50
Zona Oil Terminal - cu intrare din Str. Caraiman	40	36
Zona Ovis Palas - Ancora, deschidere la DN3	40	36
Zona Ovis Palas - Ancora	30	27
Varianta Ovidiu - Dc 89	15	14
Zona Veterani 2	40	36
Zona Sere	40	36
Zona Metro 2, Real, Practiker	75	68
Zona Depozite Halta Traian	60	54
Zona Hidrotehnica	55	50
Zona Meconst Petroconst	45	41

- Zona depozite Halta Traian: cuprinsă între Str. Nicolae Filimon, taluz CF, Bd. Aurel Vlaicu - str. Interioară 1, Interioară 2, Interioară 3, Interioară 4.
- Zona Industrială: cuprinsă între Str. Vârful cu Dor, Bd. Aurel Vlaicu, linii CF - Str. Celulozei, Str. Industrială.
- Zona Veterani 2: cuprinsă între Str. Fântânele, Șos. Mangaliei, DJ 39E, limita administrativă a municipiului Constanța.
- Zona Metro 2, Real, Praktiker: cuprinsă între Șos. Mangaliei, Fabrica de Oxigen, Movila Sera, cartierul de blocuri Km 4-5.
- Zona OIL Terminal: Str. Caraiman
- Zona Hidrotehnică: cuprinsă între Str. Caraiman, Șos. Mangaliei, Bd. Aurel Vlaicu
- Zona Meconst - Petroconst: cuprinsă între Str. Caraiman, linii CF, Str. Spiru Haret, Str. Cumpenei, Bd. I.C. Brătianu până la Policlinica CFR, Gară, Str. Albastră, Str. Caraiman - mai puțin proprietatea OIL Terminal și imobilele situate pe Str. Cumpenei.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus și Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis și Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Viile Noi, Sere - spațiu regional	6000
Alte locații	5500

r map.
PALAZU MARE
BOREAL
TOMIS PLUS
Polygon - No name (36 887.74 m²)
E87
86
TOMIS N
Vivo! constanta

S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
Constanţa
Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor

România, 900190, Constanţa, 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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
Nr. 82494
Anul 2026 Luna 05 Ziua 20
CONSTANŢA

MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA
INTRARE IEŞIRE Nr. 198
Anul 2026 Luna 05 Ziua 20

RAPORT DE EVALUARE

(PENTRU EXPROPRIERE CF. L 255 / 2010)

TEREN EXTRAVILAN
Parcela 170/5 Lot 1/2, jud. Constanța
(3.264 mp) (NC 264638)

PROPRIETAR:

GACEA DUMITRU – GEORGE
GACEA ALEXANDRA

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

MAI 2026

RAPORT DE EVALUARE
(PENTRU EXPROPRIERE)

Obiectul evaluării: teren extravilan, cu suprafața de 3.264 mp, parcela 170/5 LOT 1/2, jud. Constanța

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

Data evaluării: 20 Mai 2026

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA

Proprietar: GACEA DUMITRU-GEORGE
GACEA ALEXANDRA

Executant: MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

CUPRINS

CUPRINS 2
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE 3
CERTIFICARE 5
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării 6
1.1. Identificarea activului supus evaluării 6
1.2. Identificarea clientului/beneficiarului 6
1.3. Utilizarea desemnată 6
1.4. Utilizatorul desemnat 6
1.5. Evaluatorul 6
1.6. Moneda evaluării 7
1.7. Data evaluării 7
1.8. Tipul valorii 7
1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora 9
1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea 10
1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative 10
1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii 11
1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță: 11
1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate 11
1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare 12
1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV 12
2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare 13
2.1. Aria de piață 13
2.2. Date despre proprietatea subiect 13
2.3. Date despre proprietăți comparabile 14
3. Analiza datelor 15
3.1. Analiza de piață 15
3.2. Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări) 15
4. Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului 16
4.1. Evaluarea terenului conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare 16
5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii 17

ANEXE

1. Plan de situație;
2. Extras de carte funciară nr. 264638;
3. HCL 318/2024;
4. Proces verbal de recepție 4706/2024
5. Poze.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren extravilan arabil, parcela 170/5 Lot 1/2, județul Constanța, care aparține proprietarilor Gacea Dumitru-George, Gacea Alexandra. 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 jud. Constanța, parcela 170/5 Lot 1/2;
- Nr. cadastral: 264638;
- Suprafață teren : 3.264 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 3.264 mp:
- Suprafață teren afectată: 3.264 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 21,13;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat în limitrofă, o zonă de trenuri arabile, imobile industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: are acces la toate utilitățile; energie electrică etc, cu posibilitatea de branșare la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului extravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024
			mp	(pg 53)			
1	Teren extravilan arabil, parcela A170/5 - lot 1/2, DN 3C, NC 264638, mun. Constanța, jud. Constanța	264638	3264	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

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 extravilan arabil;
- 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	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare în zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 53)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela A170/5 - lot 1/2, DN 3C, NC 264638, mun. Constanța, jud. Constanța	264638	3264	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	10.254	1.958

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Terenul are destinația de extravilan – arabil, în cadrul **„Studiu de Piață pentru anul 2026, 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 extravilan – arabil.

Concluzie:

Evaluarea terenului extravilan care are categoria de folosință de arabil - extravilan, situat în județul Constanta, DN 3C, 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.

1.958,00 EURO echivalentul a 10.254,00 lei fără TVA

1 EURO 5,2358 LEI 20.05.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragos Mihai IPATE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

CERTIFICARE

Subsemnatul evaluator dr. ing. Dragoș Mihai Ipate certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare, iar acele date și informații preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menționate expres în text;
- analizele, opiniile și concluziile din raport sunt obiective și nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale cunoscute și prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare;
- evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natura ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare;
- evaluatorul nu este angajat direct sau prin intermediari în nici o acțiune cu caracter comercial privind activul evaluat;
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- evaluatorul își asuma menținerea confidențialității asupra datelor și informațiilor din raport, precum și neutilizarea, acestora, în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal, fie prin intermediul unei terțe persoane;
- **La solicitarea beneficiarului raportul a fost întocmit în concordanța cu legea 255/2010, lege neconformă cu standardele ANEVAR și a codului deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR;**
- utilizarea prezentului raport de evaluare poate fi însoțita de verificarea lui numai în conformitate cu legea 255/2010, lege neconformă cu standardele ANEVAR;
- Prezentul raport a fost efectuat în disconcordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2025. Acesta s-a efectuat conform legii nr. 255/2010 pentru exproprierea unui teren pentru cauză de utilitate publică;
- evaluatorul a efectuat personal inspecția proprietății ce face obiectul prezentului raport de evaluare în perioada Mai 2026;
- evaluatorul este membru al ANEVAR (Asociația națională a evaluatorilor din România); evaluatorul își declară competența în evaluarea proprietății imobiliare evaluate.

Evaluator

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

SOCIETATEA COMERCIALĂ MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS SRL CONSTANȚA

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai Ipate

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
IPATE DRAGOȘ MIHAI
Legitimația Nr. 12439
Valabil 2026
Specializarea: EI, EFI, EBM
ANEVAR

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Capitolul 1. Termenii de referinţă ai evaluării

1.1. Identificarea activului supus evaluării

Activul supus evaluării în prezentul raport constă în bunul imobil – teren arabil - extravilan, cu suprafaţa de 3.264 mp, situat în la adresa DN3C, parcela A170/5, lot 1/2, zona Varianta Ovidiu , jud. Constanţa. Terenul extravilan aparţine proprietarilor Gacea Dumitru-George şi Gacea Alexandra.

1.2. Identificarea clientului/beneficiarului

Beneficiarul şi utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA,** cu sediul în Constanţa, B-dul. Tomis, nr. 51.

1.3. Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată este aceea de a stabilii valoarea bunului imobil – teren arabil – extravilan, cu suprafaţa de 3.264 mp pentru expropriere cu destinaţia de "Construire parc DN 3C din municipiul Constanţa", coform legii 255/2010 şi potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010.

1.4. Utilizatorul desemnat

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA,** cu sediul în Constanţa, B-dul. Tomis, nr. 51. Nu există alţi utilizatori desemnaţi.

1.5. Evaluatorul

Denumire:	MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA
Adresa:	CONSTANŢA, Str. C. D. Gherea, nr. 13.
Telefon/fax:	mobil 0745-183221
E-mail:	dragos.ipate@gmail.com
CUI:	cod fiscal RO 15489305
Reg. Comerţului:	J 13/1792/04.06.2003
Forma juridica:	societate cu răspundere limitată

Obiect de activitate: consultanţă în management, analiză diagnostic, reorganizare şi restructurare, evaluare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanţarea afacerilor.

Autorizaţie: membru corporativ ANEVAR – autorizaţie 0236.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Evaluatorul - expert tehnic judiciar conf. univ. dr. ing. IPATE DRAGOŞ MIHAI, domiciliat în Constanţa, str. C. D. Gherea, nr. 13, cod 900190, tel./fax 0341.173.794, mobil 0745.183.221, e-mail: dragos.ipate@gmail.com , doctor în inginerie industrială:

- membru titular ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi in România), cu specializările evaluarea proprietăţilor imobiliare, evaluarea bunurilor mobile şi evaluarea întreprinderilor, legitimaţie nr. 13439;
- expert tehnic judiciar în specialitatea „Evaluarea proprietăţii imobiliare" şi „Evaluări bunuri mobile economie", autorizaţie Nr. 30018072014 Seria 670714103313062014, precum şi în specialitatea „Evaluarea de întreprinderi", autorizaţie Nr. 921305202, Seria 20021222225042024, aflat în evidenta Biroului Local de Expertiza Tehnice şi Contabile din cadrul Tribunalului Constanţa.

Evaluatorul este asigurat de răspundere civilă profesională în domeniul evaluărilor la ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI.

Domeniul de activitate: expertiză tehnică în domeniul evaluării proprietăţii imobiliare şi a bunurilor mobile economice, evaluarea întreprinderilor, consultanţă în management, analiză diagnostic, reorganizare şi restructurare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanţarea afacerilor

În calitate de evaluator a participat la realizarea numeroase evaluări de întreprinderi, participaţii la întreprinderi, active şi alte bunuri mobile şi proprietăţi imobile. De asemenea participă la realizarea de expertize tehnice judiciare în domeniile evaluării proprietăţii imobiliare, evaluarea bunurilor mobile economice şi evaluarea întreprinderilor

1.6. Moneda evaluării

Evaluarea se face în lei echivalent euro la data evaluării, respectiv 20.05.2026.

Cursul de conversie utilizat în calcule este cel de la data evaluării 1 EURO = 5,2358 lei.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 20 Mai 2026.

Data raportului de evaluare (predării) este 20 Mai 2026.

Inspecţiile au fost realizate în perioada de 18 - 20 Mai 2026.

1.8. Tipul valorii

Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori.

În prezentul raport, tipul valorii se referă la valoarea terenului a fost estimată conform studiului de piaţă privind valorile minime ale proprietăţilor imobilare şi potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010 conform căreia se va ţine seama de expertizele întocmite şi actualizate din camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate şi REPREZINTĂ O DEROGARE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ÎN VIGOARE LA DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII.

ACEASTĂ VALOARE ESTE O NECONFORMITATE RAPORTATĂ LA STANDARDELE DE EVALUARE, DAR ESTE REALIZATĂ NUMAI DATORITĂ SOLICITĂRII PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA, SERVICIUL PATRIMONIU, PENTRU EXPROPRIERE CU DESTINAȚIA DE UTILITATE PUBLICĂ.

MENȚIONĂM CĂ TIPUL DE VALOARE REZULTAT NU CORESPUNDE NICI UNUI TIP DE VALOARE DEFINIT ÎN STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ȘI NU POATE FI ASIMILAT UNEI DEFINIȚII DIN STANDARDE.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Art. 22. - *17/08/2018 - Art. 22. a fost modificat prin Lege 233/2018*

(1) Expropriatul nemulţumit de cuantumul despăgubirii prevăzute la art. 19 se poate adresa instanţei judecătoreşti competente în termenul general de prescripţie, care curge de la data la care i-a fost comunicată hotărârea de stabilire a cuantumului despăgubirii, sub sancţiunea decăderii, fără a putea contesta transferul dreptului de proprietate către expropriator asupra imobilului supus exproprierii, iar exercitarea căilor de atac nu suspendă efectele hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii şi transferului dreptului de proprietate.

Recursuri în interesul legii - soluţii de admitere.

(2) Preşedintele instanţei va fixa un termen şi va dispune citarea proprietarilor sau, după caz, a posesorilor, a altor titulari de drepturi reale sau a oricăror persoane cunoscute, care pot justifica un interes legitim asupra imobilelor expropriate.

(3) Soluţionarea cererii expropriatului se face cu participarea obligatorie a procurorului.

(4) Instanţa va verifica dacă sunt întrunite toate condiţiile cerute de lege cu privire la stabilirea cuantumului despăgubirii. Hotărârea este supusă căilor de atac prevăzute de lege.

(5) Pentru soluţionarea cauzei instanţa va constitui o comisie de experţi compusă dintr-un expert numit de instanţă, unul desemnat de expropriator şi un al treilea din partea persoanelor care sunt supuse exproprierii.

(6) Experţii, la realizarea raportului de expertiză, precum şi instanţa vor ţine seama de expertizele întocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

(7) Despăgubirea acordată de instanţă nu va putea fi mai mică decât cea oferită de expropriator şi nici mai mare decât cea solicitată de expropriat sau de altă persoană interesată.

A se vedea şi Decizie 532/2018.

(8) Atât procedura de expropriere, cât şi obiectivele de utilitate publică ce fac obiectul prezentei legi nu pot fi suspendate sau sistate la cererea vreunei persoane care invocă existenţa unor litigii privind posesia ori proprietatea imobilului expropriat.

Art. 23. - (1) Cererile adresate instanţei judecătoreşti pentru stabilirea, în contradictoriu cu statul român sau cu unităţile administrativ-teritoriale, după caz, a dreptului la despăgubire pentru expropriere şi a cuantumului acesteia sunt scutite de taxa judiciară de timbru şi sunt de competenţa instanţelor de drept comun.

(2) Prevederile alin. (1) nu sunt aplicabile litigiilor având ca obiect stabilirea dreptului de proprietate ori a altui drept real asupra imobilelor expropriate.

(3) Cheltuielile necesare pentru realizarea expertizelor de evaluare a cuantumului despăgubirilor cuvenite ca urmare a exproprierii în cadrul litigiilor prevăzute la alin. (1) vor fi avansate în conformitate cu procedura de drept comun.

1.9. Natura şi amploarea activităţilor evaluatorului şi oricare limitări ale acestora

Pe parcursul evaluării au fost colectate şi analizate date cu privire la subiectul evaluării, aria de piaţă şi zona acestuia.

Inspecţia activului imobilizat a fost realizată de către reprezentantul SC Management Consulting Solutions SRL, dl. Ipate Dragoş, într-un mod neinvaziv.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Raportul de evaluare s-a realizat la data de 20 Mai 2026, utilizând date furnizate de la beneficiarul raportului de evaluare – PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA - precum și din observațiile evaluatorului rezultate din inspecția la fața locului a proprietății evaluate și a documentului **„Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" referitoare la mun. Constanța, zona Ovidiu – DC89.**

Datele și informațiile furnizate sunt considerate a fi corecte și complete, atât timp cât nu contravin propriilor observații ale evaluatorului, iar aceste situații contradictorii sunt menționate în raport ori de câte ori este necesar. Datele și informațiile au fost sistematizate și interpretate, dar nefiind bazate pe un audit, eventualele omisiuni sau inexactități nu cad în sarcina evaluatorului. Acestea se referă la dimensiuni, structură, finisaje, stare de întreținere, date financiare și economice, etc.

Conform Notei de comanda, emisă de Primăria Orașului Constanța, direcția Patrimoniu, serviciul Patrimoniu,, s-au atașat, în copie, documentele necesare realizării raportului de evaluare, respectiv: tabel cu identificarea imobilelor afectate de amplasamentul lucrării, plan de amplasament

Având în vedere că valoarea de circulație a imobilului expropriat s-a efectuat la solicitarea expresă a Primăriei Municipiului Constanța conform legii 255/2010 respectiv conform cu „Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" referitoare la zona Ovidiu – DC89, mun. Constanța, la momentul transferului dreptului de proprietate, nu s-au luat în calcul informațiile de piață preluate de pe piața imobiliară specifică.

1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Raportul a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze ce apar în cursul raportului de evaluare:

- Ipoteze semnificative:

- evaluatorul nu poate să-și asume nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind certificatul de proprietate în sensul că se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi înstrăinată;
- proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;
- se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă o garanție asupra lor;
- toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte iar planurile și materialele grafice sunt prezentate sub rezerva de corectitudine a autorilor acestora;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau invizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare a proprietății;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

- se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;
- se presupune că autorizațiile, certificatul de urbanism se alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative locale sau naționale, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii;
- se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există servituți, altele decât cele descrise în raport;
- orice proporție din valoarea totală estimată, între teren și construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare, iar valorile separate pentru teren sau clădire nu sunt valabile, dacă nu sunt precizate expres de evaluator;
- evaluatorul nu a fost solicitat să acorde consultanță ulterioară sau se depună mărturie în instanță;
- orice estimare a valorii se referă la întreaga proprietate și orice divizare sau drepturi parțiale anulează această evaluare;
- documentația privind situația juridică a fost preluată din datele de cadastru pentru a putea aprecia dimensiunile fizice;
- previziunile sau estimările referitoare la activitatea exploatare se bazează pe condițiile actuale ale piesei, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare;
- valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației.

▪ Ipoteze speciale semnificative: nu există.

- valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației.

1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii

Nu au fost utilizate asemenea informații.

1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță:

Oricare cerințe cu privire la luarea în considerare a factorilor de mediu, social și de guvernanță semnificativi. Factorii de mediu sunt cei care este necesari a fi respectați, dar având în vedere că, bunul imobil aparține d-nei Paizs Emilia. conform înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 90367/09.04.2026 și act administrativ nr. 249/2015 din 17.09.2020, acesta respectă condițiile legale în România. Factorii sociali și de guvernanță nu sunt implicați.

1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate

Raportul de evaluare se realizează în formă scrisă extinsă în trei exemplare originale.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este destinat exclusiv clientului - Primăria Municipiului Constanța și nu poate fi făcut public terților, fără acordul scris al evaluatorului.

1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV

Prezentul raport de evaluare / expertiză judiciară **A FOST EFECTUAT ÎN DISCORDANȚĂ CU STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR** ediția 2025 (SEV 100 - Cadrul general al evaluării; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Tipuri ale valorii; SEV 103 – Abordare în evaluare; SEV 104 – Informații și date de intrare; SEV 105 – Modele de evaluare; SEV 106: Documentare și raportare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile) și **SE SUPUNE LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE**.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

2.Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare

Datele necesare pentru evaluarea proprietății imobiliare sunt date despre aria de piață, date despre proprietatea subiect si date despre proprietăți comparabile.

2.1. Aria de piață

Terenul supus evaluării este situat în zona Ovidiu DC89.

Zona este formată din imobile industriale, terenuri extravilan libere.

Zona are acces la toate utilitățile: apa, energie electrică.

În zonă există mijloace de transport în comun.

2.2. Date despre proprietatea subiect

Istoric

Proprietatea evaluată – teren extravilan cu categoria de folosință arabil, în suprafața de 3.264 mp, aparține proprietarilor Gacea Dumitru-George și Gacea Alexandra, conform înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 90368/09.04.2026, registru Cadastral al imobilelor, act normativ legea 7/1996 emis de Parlamentul României, act administrativ nr. 8942 din 01.02.2017 emis de OCPI Constanța, act administrativ nr. 245759 din 21.11.2022 emis de Primăria Constanța, act notarial 2570 din 06.07.2023 emis de Tragone George.

Zonarea

Proprietatea se află în localitatea Constanța, zona varaianta Ovidiu – DC89.

Zona este omogenă, formată din proprietăti intravilane, terenuri extravilane libere, agricole.

Zona are acces la utilități.

Amplasament

Terenul de fundare este normal și nu prezintă probleme constructive deosebite.

Amplasamentul este favorabil fiind situat în zona Ovidiu DC89.

Utilitățile sunt în zonă.

- **Terenul extravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Terenul este situat în jud. Constanța, parcela 170/5 Lot 1/3;
- Nr. cadastral: 264638;
- Suprafață teren : 3.264 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 3.264 mp:
- Suprafață teren afectată: 3.264 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 21,13;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat în limitrofă, o zonă de trenuri arabile, imobile industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: are acces la toate utilitățile; energie electrică etc, cu posibilitatea de branșare la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului extravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică.

Vecinătăți

- N – IE 264637;
- S – IE 264639;
- E – IE 264675;
- V – IE 256725.

Localizare

Proprietatea se află în zona Ovidiu DC89.

Zona este formată din terenuri extravilan arabile.

Venituri și cheltuieli

In prezent pe proprietate nu se desfășoara activitate.

Impozite și taxe

În conformitate cu Hotărârile Consiliului local al Municipiului Constanța, impozitul pe construcție este 1,7% din valoarea de inventar la activele reevaluate.

2.3. Date despre proprietăți comparabile

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 și nu se face conform datelor de piață, astfel încât nu a fost necesară analiza de piață.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

3.Analiza datelor

3.1. Analiza de piaţă

Analiza de piaţă nu a fost efectuată deoarece evaluarea a fost făcută conform grilei notarilor publici, potrivit art. 22, alin 6 din legea 255/2010.

3.2. Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări)

În cazul acestui raport s-a calculat o valoare a terenului extravilan conform legii 255/2010, în concordanţă cu studiu de piaţă privind valorile minime ale proprietăţilor imobiliare, situate în localitatea Constanţa, zona Varianta Ovidiu DC89. Această valoare este o neconformitate raportată la Standardele de Evaluare şi este realizată la solicitare Primăriei Municipiului Constanţa, astfel că nu este necesară analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilitzări).

CMBU a fost luată în considerare pentru încadrarea în studiu de piaţă privind valorile minime ale proprietăţilor imobiliare a fost în prezent de teren liber.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus şi Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu şi Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis şi Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	8000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Viile Noi, Sere - spaţiu regional	8000
Alte locaţii	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

4. Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului

4.1. Evaluarea terenului conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare

La solicitarea beneficiarului, evaluarea terenului extravilan, categorie de folosință arabil, situat în zona variantta Ovidiu DN3C, s-a efectuat conform **"Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea"** și potrivit art. 22, alin. 6 legea 255/2010 și în disconcordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2026.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 53)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela A170/5 - lot 1/2, DN 3C, NC 264638, mun. Constanța, jud. Constanța	264638	3264	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	10.254	1.958

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

Valoarea de piață rezultată conform **"Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea"**, *este de 0,6 EURO/mp pentru terenuri extravilan - arabile respectiv 1.958 Euro echivalentul a 10.254 lei, fără TVA.*

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Pelazu - între Campus și Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis și Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Vile Noi, Sere - spațiu regional	6000
Alte locații	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

In prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legiii 255/2010:

- 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 extravilan, categoria de folosință extravilan - 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	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 53)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela A170/5 - lot 1/2, DN 3C, NC 264638, mun. Constanța, jud. Constanța	264638	3264	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	10.254	1.958

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Terenul are destinația de **extravilan - arabil**, în cadrul **„Studiu de Piață pentru anul 2026, 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 extravilan - arabil.

Concluzie:

Evaluarea terenului extravilan care are categoria de folosință de extravilan - arabil, situat în județul Constanta, mun. Constanța, zona DN 3C, 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.

1.958,00 EURO echivalentul a 10.254,00 lei fără TVA

1 EURO 5,2358 LEI 20.05.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren extravilan	Indice corecție 2026	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				(pg. 64)		Eurofrp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela A170/5 - lot 1/2, DN 3C, NC 254638, zona. Constanța, jud. Constanța	254638	3264	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6		0,6	10.779	1.958
	Curs Valutar		5,2498									

Nr. cerere 109775
Ziua 04
Luna 05
Anul 2026
Cod verificare 100208336625

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 264638 Constanţa

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Constanta, UAT Constanţa, A 170/5-LOT1/2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	264638	3.264	Teren neimprejmuit; Imobil inscris in CF sporadic 216064;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90368 / 09/04/2026		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Constanţa); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 264638 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 300.	A1
Act Administrativ nr. 8942, din 01/02/2017 emis de OCPI CONSTANTA;		
B2	SE NOTEAZA ACTUALIZAREA DOCUMENTATIEI CADASTRALE	A1
B3	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.1 din Legea nr.17/2014	A1
Act Administrativ nr. 245759, din 21/11/2022 emis de PRIMARIA CONSTANTA;		
B4	Se noteaza necesitatea obtinerii avizului Ministerului Culturii in cazul instrainarii imobilului, conform art. 3 alin. 4 din Legea nr. 17/2014,	A1
Act Notarial nr. 2570, din 06/07/2023 emis de Tragone George (; ACT);		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dare in plata, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) GACEA DUMITRU-GEORGE 2) GACEA ALEXANDRA	A1
Act Normativ nr. Legea 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B6	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
90368 / 09/04/2026		
Act Administrativ nr. 151/2012, din 04/02/2022 emis de Bogăţie Silvia-Laura (; act administrativ nr 151/2012 din 04.02.2022, emis de Bogăţie Silvia-Laura);		
C1	Se radiaza de sub C.1 inceperea urmaririi silite a imobilului notata in baza dosarului de executare silita nr. 151/2012/26.05.2021 emis de BEJ Bogatie Sivia Laura.	A1

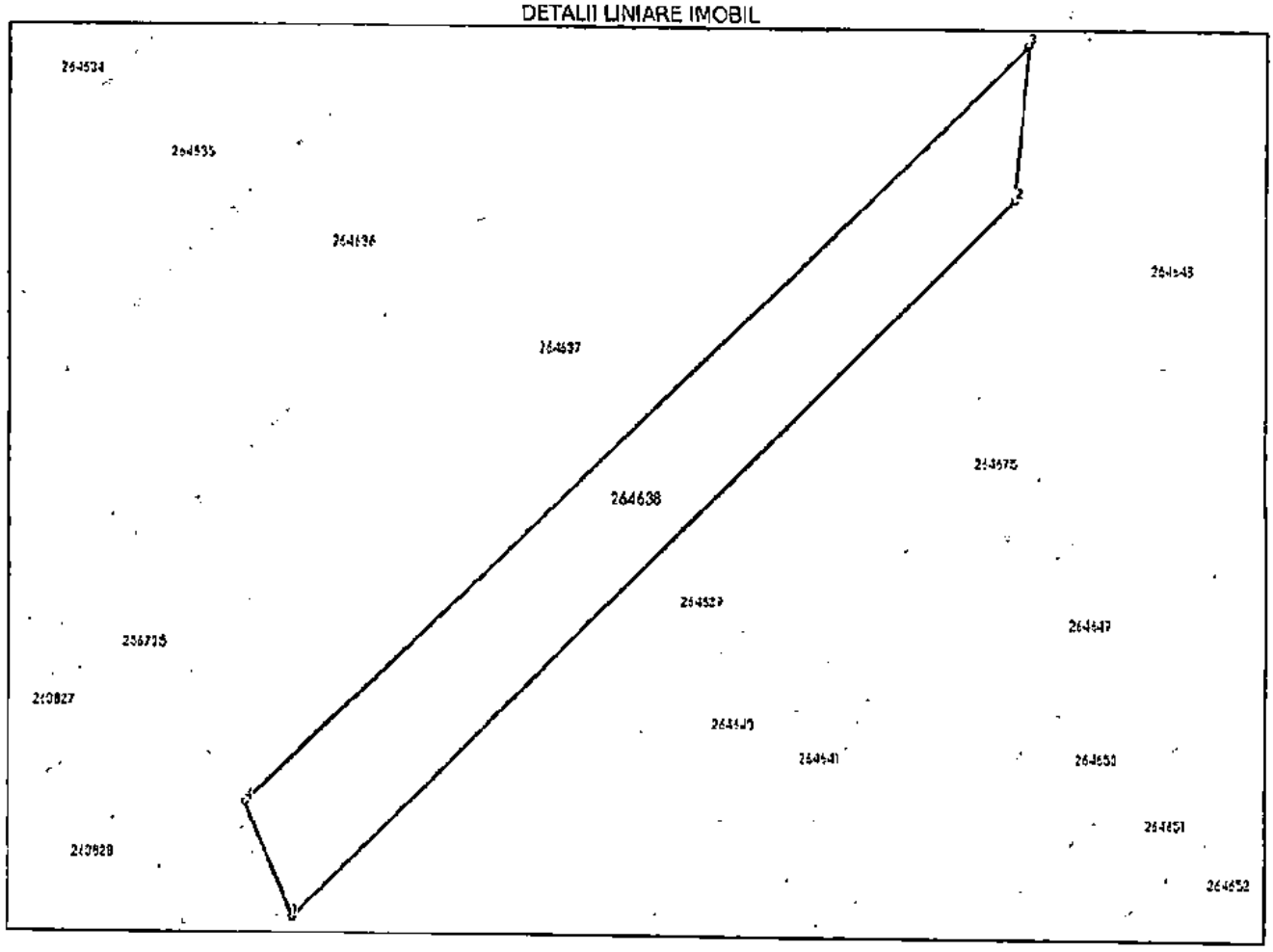
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
264638	3.264	Imobil inscris in CF sporadic 216064;

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	3.264	-	170/5/1/2	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (m)
1	786.636,81 307.841,48	2	786.759,52 307.964,49	173.75
2	786.759,52 307.964,49	3	786.761,932 307.990,418	26.04
3	786.761,932 307.990,418	4	786.628,76 307.861,017	185.686
4	786.628,76 307.861,017	1	786.636,81 307.841,48	21.13

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
04/05/2026, 10:26

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

PROCES VERBAL DE RECEPŢIE 4706 / 2024

Întocmit astăzi, **21/11/2024**, privind cererea **333504** din **20/11/2024**
având aviz de începere a lucrărilor cu nr .... din .....

1. **Beneficiar:** MUNICIPIUL CONSTANŢA
2. **Executant:** Costea Romeo
3. **Denumirea lucrărilor recepţionate:** STUDIU TOPOGRAFIC DE AMPLASAMENT PENTRU EXPROPRIEREA NECESARĂ PROIECTULUI DE UTILITATE PUBLICĂ "PARC DN 3C CONSTANŢA - STUDIU FEZABILITATE" CONFORM LEGII 255/2010 EXPROPRIATOR FIIND MUNICIPIUL CONSTANŢA
4. **Nominalizarea documentelor şi a documentaţiilor** care se predau Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA conform avizului de începere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
4	15.11.2024	Inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
1	15.11.2024	Inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
215231	12.11.2024	act administrativ	Primaria Municipiului
8	15.11.2024	Inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
9	15.09.2023	Inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
2444	07.09.2023	act administrativ	PRIMARIA MUNICIPIULUI
2	15.11.2024	Inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
6	15.11.2024	Inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
3	15.11.2024	Inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
7	15.11.2024	Inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
5	15.11.2024	Inscris sub semnatura privata	Costea Romeo

Aşa cum sunt ataşate la cerere.

5. **Concluzii:**
Pentru procesul verbal 4706 au fost recepţionate 1 propuneri:

* Avand ca obiect receptie : plan topografic in vederea realizării studiului de fezabilitate pentru proiectul " STUDIU TOPOGRAFIC DE AMPLASAMENT PENTRU EXPROPRIEREA NECESARĂ PROIECTULUI DE UTILITATE PUBLICĂ "PARC DN 3C CONSTANŢA - STUDIU FEZABILITATE" CONFORM LEGII 255/2010 EXPROPRIATOR FIIND MUNICIPIUL CONSTANŢA" Pentru zona studiata in suprafata S = 364888 mp ce cuprinde IE 206430, 206431, 207407, 205300, 205336, 205327, 245022, 206991, 216064, 200027, 219800, 205415, 216351, 216352, 216353, 226250, 232582, 232583, 232584, 209253, 252757, 215045, 215046, 222601, 230462, (233883), 230461, 235638, 219594, 232620, 250925, 213808, 221362, 254958 , situata in Mun. Constanta, UAT UAT Constanta , jud. Constanta.
Conform Ordinului Nr. 600/2023 al Directorului General al Agentiei Nationale de Cadastru si Publicitate Imobiliara privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciară, cu modificarile si completarile ulterioare , art. 248.

6. **Erori topologice faţă de alte entităţi spaţiale:**

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
206430	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 206430 din stratul permanent!
206431	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 206431 din stratul permanent!
235638	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 235638 din stratul permanent!
205415	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 205415 din stratul permanent!
216351	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 216351 din stratul permanent!
216352	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 216352 din stratul permanent!
216353	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 216353 din stratul permanent!
207407	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 207407 din stratul permanent!
205300	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 205300 din stratul permanent!

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
221362	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 221362 din stratul permanent!
213808	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 213808 din stratul permanent!
250925	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 250925 din stratul permanent!
232620	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 232620 din stratul permanent!
219594	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 219594 din stratul permanent!
230461	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 230461 din stratul permanent!
230462	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 230462 din stratul permanent!
215046	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 215046 din stratul permanent!
215045	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 215045 din stratul permanent!
209253	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 209253 din stratul permanent!
252757	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 252757 din stratul permanent!
232584	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 232584 din stratul permanent!
232583	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 232583 din stratul permanent!
232582	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 232582 din stratul permanent!
226250	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 226250 din stratul permanent!
222601	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 222601 din stratul permanent!
233883	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 233883 din stratul permanent!
205336	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 205336 din stratul permanent!
205327	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 205327 din stratul permanent!
245022	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 245022 din stratul permanent!
206991	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 206991 din stratul permanent!
216064	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 216064 din stratul permanent!
200027	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 200027 din stratul permanent!
219800	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 219800 din stratul permanent!
254958	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 254958 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!
-	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
Evren Omer

Evren Omer Digitally signed by Evren Omer Date: 2024.11.21 15:40:37 +02'00'

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
MUNICIPIUL CONSTANŢA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentaţei tehnice pentru obiectivul de investiţii "Construire parc DN3C din municipiul Constanţa", faza Studiu de fezabilitate

Consiliul local al municipiului Constanţa, întrunit în şedinţa ordinară din data de 31.07.2024

Având în vedere :

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chiţac, înregistrat sub nr. 143924/25.07.2024
- raportul de specialitate al Serviciului programe şi obiective de interes public din Direcţia patrimoniu, din cadrul Direcţiei generale urbanism şi patrimoniu, înregistrat sub nr. 143933/25.07.2024
- avizul Comisiei de specialitate nr. 1 de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanţe şi administrarea domeniului public şi privat al municipiului Constanţa;
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 – de organizare şi dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecţia mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice şi de arhitectură.
- avizul Comisiei de specialitate nr. 3 pentru servicii publice, comerţ, turism şi agrement;

În conformitate cu prevederile:
- art. 7, lit. e) şi f) din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităţilor, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 273/2006 privind finanţele publice locale, cu modificările şi completările ulterioare;
- art. 5 alin. (1) lit. c) pct. ii), art. 10 din H.G. nr. 907/2016 privind etapele de elaborare şi conţinutul-cadru al documentaţiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiţii finanţate din fonduri publice, cu modificările şi completările ulterioare;

Luând în considerare:
- contractul de achiziţie publică de prestare "Servicii de proiectare pentru obiectivul de investiţie parc DN3C" nr.32616/17.02.2023;
- avizul Comisiei Tehnico - Economice al Primăriei municipiului Constanţa nr. 137224/16.07.2024;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit.b, alin. (4) lit. d) şi art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

HOTĂRĂŞTE:

Art.1 Se aprobă documentaţia tehnică pentru obiectivul de investiţii "Construire parc DN3C din municiplul Constanţa", faza Studiu de fezabilitate, conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă devizul general, conform anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre. Valoarea totală estimată a investiţiei este de 215.195.689,16 lei, fara TVA, respectiv 256.082.870,11 lei cu TVA.

Art. 3 Compartimentul secretariat, relaţii consiliul local, administraţia publică şi fond funciar va comunica prezenta hotărâre Direcţiei generale urbanism şi patrimoniu - Direcţia Patrimoniu Serviciul programe şi proiecte de interes public, Serviciului juridic în vederea ducerii la îndeplinire şi Instituţiei Prefectului - judeţul Constanţa, spre ştiinţă.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel: 23 pentru, — împotrivă, — abţineri.
La data adoptării sunt în funcţie 27 consilieri din 27 membri.

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,
MIHAELA ANDREI

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

Constanţa
Nr. 318, 31.07.2024

Alte terenuri intravilane

Amplasarea	Curti Construct. euro/mp	Arabil euro/mp
Zona cuprinsă între zona Campus, Bd. Tomis, Elvila şi Lac	180	160
Între Bd. Aurel Vlaicu, Bd. Tomis, Carrefour şi Str. Ştefăniţă Vodă	180	160
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Str. Ştefăniţă Vodă şi Str. Baba Novac	160	150
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Str. Baba Novac şi Str. Crişului	85	80
Zona Industrială	55	50
Zona Oil Terminal - cu intrare din Str. Caralman	40	36
Zona Ovis Palas - Ancora, deschidere la DN3	40	36
Zona Ovis Palas - Ancora	30	27
Varianta Ovidiu - Dc 89	15	14
Zona Veterani 2	40	36
Zona Sere	40	36
Zona Metro 2, Real, Practiker	75	68
Zona Depozite Halta Traian	60	54
Zona Hidrotehnica	55	50
Zona Meconst Petroconst	45	41

- Zona depozite Halta Traian: cuprinsă între Str. Nicolae Filimon, taluz CF, Bd. Aurel Vlaicu - str. Interioară 1, Interioară 2, Interioară 3, Interioară 4.
- Zona Industrială: cuprinsă între Str. Vârful cu Dor, Bd. Aurel Vlaicu, linii CF - Str. Celulozei, Str. Industrială.
- Zona Veterani 2: cuprinsă între Str. Fântânele, Şos. Mangaliei, DJ 39E, limita administrativă a municipiului Constanţa.
- Zona Metro 2, Real, Praktiker: cuprinsă între Şos. Mangaliei, Fabrica de Oxigen, Movila Sara, cartierul de blocuri Km 4-5.
- Zona OIL Terminal: Str. Caralman
- Zona Hidrotehnică: cuprinsă între Str. Caralman, Şos. Mangaliei, Bd. Aurel Vlaicu
- Zona Meconst - Petroconst: cuprinsă între Str. Caralman, linii CF, Str. Spiru Haret, Str. Cumpenei, Bd. I.C. Brătianu până la Policlinica CFR, Gară, Str. Albastră, Str. Caralman - mai puţin proprietatea OIL Terminal şi imobilele situate pe Str. Cumpenei.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus şi Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu şi Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis şi Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Vile Noi, Sere - spaţiu regional	6000
Alte locaţii	5500

our map.

PALAZU MARE
BOREAL
TOMIS PLUS
Polygon - No name (36 887.71m)
E87
86
TOMIS
E87
© vivo! constanta

S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
Constanţa
Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor
România, 900190, Constanţa, 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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
Nr. 12496
2026 Luna 05 Ziua 20
MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA
INTRARE IEŞIRE Nr. 199
2026 05 20

RAPORT DE EVALUARE

(PENTRU EXPROPRIERE CF. L 255 / 2010)

TEREN EXTRAVILAN
Parcela 170/5 Lot 1/1, jud. Constanţa
(3.230 mp) (NC 264639)

PROPRIETAR:

GACEA DUMITRU – GEORGE
GACEA ALEXANDRA

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

MAI 2026

RAPORT DE EVALUARE
(PENTRU EXPROPRIERE)

Obiectul evaluării: teren extravilan, cu suprafața de 3.230 mp, parcela 170/5 LOT 1/1, jud. Constanța

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

Data evaluării: 20 Mai 2026

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA

Proprietar: GACEA DUMITRU-GEORGE
GACEA ALEXANDRA

Executant: MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

CUPRINS

CUPRINS 2
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE 3
CERTIFICARE 5
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării 6
1.1. Identificarea activului supus evaluării 6
1.2. Identificarea clientului/beneficiarului 6
1.3. Utilizarea desemnată 6
1.4. Utilizatorul desemnat 6
1.5. Evaluatorul 6
1.6. Moneda evaluării 7
1.7. Data evaluării 7
1.8. Tipul valorii 7
1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora 9
1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea 10
1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative 10
1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii 11
1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță: 11
1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate 12
1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare 12
1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV 12
2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare 13
2.1. Aria de piață 13
2.2. Date despre proprietatea subiect 13
2.3. Date despre proprietăți comparabile 14
3. Analiza datelor 15
3.1. Analiza de piață 15
3.2. Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări) 15
4. Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului 16
4.1. Evaluarea terenului conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare 16
5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii 17

ANEXE

1. Plan de situație;
2. Extras de carte funciară nr. 264639;
3. HCL 318/2024;
4. Proces verbal de recepție 4706/2024
5. Poze.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren extravilan arabil, parcela 170/5 Lot 1/1, județul Constanța, care aparține proprietarilor Gacea Dumitru-George, Gacea Alexandru. 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 jud. Constanța, parcela 170/5 Lot 1/1;
- Nr. cadastral: 264639;
- Suprafață teren : 3.230 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 3.230 mp:
- Suprafață teren afectată: 3.230 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 21,08;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat în limitrofă, o zonă de trenuri arabile, imobile industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: are acces la toate utilitățile; energie electrică etc, cu posibilitatea de branșare la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului extravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare în zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024
			mp	(pg 53)			
1	Teren extravilan arabil, parcela 170/5 lot /1/1, DN 3C, NC 264639, mun. Constanța, jud. Constanța	264639	3230	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

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 extravilan;
- 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	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare în zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinație viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 53)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 170/5 lot /1/1, DN 3C, NC 264639, mun. Constanța, jud. Constanța	264639	3230	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	10.147	1.938

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Terenul are destinația de extravilan – arabil, în cadrul **„Studiu de Piață pentru anul 2026, 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 extravilan – arabil.

Concluzie:

Evaluarea terenului extravilan care are categoria de folosință de extravilan – arabil, situat în județul Constanta, DN 3C, 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.

1.938,00 EURO echivalentul a 10.147,00 lei fără TVA
1 EURO 5,2358 LEI 20.05.2026

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

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

SOCIETATEA COMERCIALA MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANTA

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA Evaluator autorizat IPATE DRAGOS MIHAI Legitimația Nr. 12439 Valabil 2026 Specializarea: EI, EPI, EBI, EFG, EBS, EBT, EBM, EBA, EBC, EBE, EBP, EBR, EBV, EBG, EBL, EBK, EBN, EBO, EBQ, EBU, EBW, EBX, EBY, EBZ, EBA, EBB, EBC, EBD, EBE, EBF, EBG, EBH, EBI, EBJ, EBK, EBL, EBM, EBN, EBO, EBP, EBQ, EBR, EBS, EBT, EBU, EBV, EBW, EBX, EBY, EBZ • ANEVAR •

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

CERTIFICARE

Subsemnatul evaluator dr. ing. Dragoș Mihai Ipate certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare, iar acele date și informații preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menționate expres în text;
- analizele, opiniile și concluziile din raport sunt obiective și nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale cunoscute și prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare;
- evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natura ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare;
- evaluatorul nu este angajat direct sau prin intermediari în nici o acțiune cu caracter comercial privind activul evaluat;
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- evaluatorul își asuma menținerea confidențialității asupra datelor și informațiilor din raport, precum și neutilizarea, acestora, în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal, fie prin intermediul unei terțe persoane;
- **La solicitarea beneficiarului raportul a fost întocmit în concordanța cu legea 255/2010, lege neconformă cu standardele ANEVAR și a codului deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR;**
- utilizarea prezentului raport de evaluare poate fi însoțita de verificarea lui numai în conformitate cu legea 255/2010, lege neconformă cu standardele ANEVAR;
- Prezentul raport a fost efectuat în disconcordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2025. Acesta s-a efectuat conform legii nr. 255/2010 pentru exproprierea unui teren pentru cauză de utilitate publică;
- evaluatorul a efectuat personal inspecția proprietății ce face obiectul prezentului raport de evaluare în perioada Mai 2026;
- evaluatorul este membru al ANEVAR (Asociația națională a evaluatorilor din România); evaluatorul își declară competența în evaluarea proprietății imobiliare evaluat.

Evaluator

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai Ipate

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea activului supus evaluării

Activul supus evaluării în prezentul raport constă în bunul imobil – teren arabil - extravilan, cu suprafața de 3.230 mp, situat în la adresa DN3C, parcela A170/5, lot 1/1, zona Varianta Ovidiu , jud. Constanța. Terenul extravilan aparține proprietarilor Gacea Dumitru-George și Gacea Alexandra.

1.2. Identificarea clientului/beneficiarului

Beneficiarul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA,** cu sediul în Constanța, B-dul. Tomis, nr. 51.

1.3. Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată este aceea de a stabilii valoarea bunului imobil – teren arabil – extravilan, cu suprafața de 3.230 mp pentru expropriere cu destinația de "Construire parc DN 3C din municipiul Constanța", coform legii 255/2010 și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010.

1.4. Utilizatorul desemnat

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA,** cu sediul în Constanța, B-dul. Tomis, nr. 51. Nu există alți utilizatori desemnați.

1.5. Evaluatorul

Denumire:	MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA
Adresa:	CONSTANȚA, Str. C. D. Gherea, nr. 13.
Telefon/fax:	mobil 0745-183221
E-mail:	dragos.ipate@gmail.com
CUI:	cod fiscal RO 15489305
Reg. Comerțului:	J 13/1792/04.06.2003
Forma juridica:	societate cu răspundere limitată

Obiect de activitate: consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare și restructurare, evaluare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor.

Autorizație: membru corporativ ANEVAR – autorizație 0236.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Evaluatorul - expert tehnic judiciar conf. univ. dr. ing. IPATE DRAGOŞ MIHAI, domiciliat în Constanța, str. C. D. Gherea, nr. 13, cod 900190, tel./fax 0341.173.794, mobil 0745.183.221, e-mail: dragos.ipate@gmail.com , doctor în inginerie industrială:

- membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați in România), cu specializările evaluarea proprietăților imobiliare, evaluarea bunurilor mobile şi evaluarea întreprinderilor, legitimație nr. 13439;
- expert tehnic judiciar în specialitatea „Evaluarea proprietății imobiliare" şi „Evaluări bunuri mobile economie", autorizație Nr. 30018072014 Seria 670714103313062014, precum şi în specialitatea „Evaluarea de întreprinderi", autorizație Nr. 921305202, Seria 20021222225042024, aflat în evidenta Biroului Local de Expertiza Tehnice şi Contabile din cadrul Tribunalului Constanța.

Evaluatorul este asigurat de răspundere civilă profesională în domeniul evaluărilor la ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI.

Domeniul de activitate: expertiză tehnică în domeniul evaluării proprietății imobiliare şi a bunurilor mobile economice, evaluarea întreprinderilor, consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare şi restructurare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor

În calitate de evaluator a participat la realizarea numeroase evaluări de întreprinderi, participații la întreprinderi, active şi alte bunuri mobile şi proprietăți imobile. De asemenea participă la realizarea de expertize tehnice judiciare în domeniile evaluării proprietății imobiliare, evaluarea bunurilor mobile economice şi evaluarea întreprinderilor

1.6. Moneda evaluării

Evaluarea se face în lei echivalent euro la data evaluării, respectiv 20.05.2026.

Cursul de conversie utilizat în calcule este cel de la data evaluării 1 EURO = 5,2358 lei.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 20 Mai 2026.

Data raportului de evaluare (predării) este 20 Mai 2026.

Inspecțiile au fost realizate în perioada de 18 - 20 Mai 2026.

1.8. Tipul valorii

Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori.

În prezentul raport, tipul valorii se referă la valoarea terenului a fost estimată conform studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobilare şi potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010 conform căreia se va ține seama de expertizele întocmite şi actualizate din camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate şi REPREZINTĂ O DEROGARE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ÎN VIGOARE LA DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII.

ACEASTĂ VALOARE ESTE O NECONFORMITATE RAPORTATĂ LA STANDARDELE DE EVALUARE, DAR ESTE REALIZATĂ NUMAI DATORITĂ SOLICITĂRII PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA, SERVICIUL PATRIMONIU, PENTRU EXPROPRIERE CU DESTINAȚIA DE UTILITATE PUBLICĂ.

MENȚIONĂM CĂ TIPUL DE VALOARE REZULTAT NU CORESPUNDE NICI UNUI TIP DE VALOARE DEFINIT ÎN STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ȘI NU POATE FI ASIMILAT UNEI DEFINIȚII DIN STANDARDE.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Art. 22. - *17/08/2018 - Art. 22. a fost modificat prin Lege 233/2018*

(1) Expropriatul nemulţumit de cuantumul despăgubirii prevăzute la art. 19 se poate adresa instanţei judecătoreşti competente în termenul general de prescripţie, care curge de la data la care i-a fost comunicată hotărârea de stabilire a cuantumului despăgubirii, sub sancţiunea decăderii, fără a putea contesta transferul dreptului de proprietate către expropriator asupra imobilului supus exproprierii, iar exercitarea căilor de atac nu suspendă efectele hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii şi transferului dreptului de proprietate.

Recursuri în interesul legii - soluţii de admitere.

(2) Preşedintele instanţei va fixa un termen şi va dispune citarea proprietarilor sau, după caz, a posesorilor, a altor titulari de drepturi reale sau a oricăror persoane cunoscute, care pot justifica un interes legitim asupra imobilelor expropriate.

(3) Soluţionarea cererii expropriatului se face cu participarea obligatorie a procurorului.

(4) Instanţa va verifica dacă sunt întrunite toate condiţiile cerute de lege cu privire la stabilirea cuantumului despăgubirii. Hotărârea este supusă căilor de atac prevăzute de lege.

(5) Pentru soluţionarea cauzei instanţa va constitui o comisie de experţi compusă dintr-un expert numit de instanţă, unul desemnat de expropriator şi un al treilea din partea persoanelor care sunt supuse exproprierii.

(6) Experţii, la realizarea raportului de expertiză, precum şi instanţa vor ţine seama de expertizele întocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

(7) Despăgubirea acordată de instanţă nu va putea fi mai mică decât cea oferită de expropriator şi nici mai mare decât cea solicitată de expropriat sau de altă persoană interesată.

A se vedea şi Decizie 532/2018.

(8) Atât procedura de expropriere, cât şi obiectivele de utilitate publică ce fac obiectul prezentei legi nu pot fi suspendate sau sistate la cererea vreunei persoane care invocă existenţa unor litigii privind posesia ori proprietatea imobilului expropriat.

Art. 23. - (1) Cererile adresate instanţei judecătoreşti pentru stabilirea, în contradictoriu cu statul român sau cu unităţile administrativ-teritoriale, după caz, a dreptului la despăgubire pentru expropriere şi a cuantumului acesteia sunt scutite de taxa judiciară de timbru şi sunt de competenţa instanţelor de drept comun.

(2) Prevederile alin. (1) nu sunt aplicabile litigiilor având ca obiect stabilirea dreptului de proprietate ori a altui drept real asupra imobilelor expropriate.

(3) Cheltuielile necesare pentru realizarea expertizelor de evaluare a cuantumului despăgubirilor cuvenite ca urmare a exproprierii în cadrul litigiilor prevăzute la alin. (1) vor fi avansate în conformitate cu procedura de drept comun.

1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Pe parcursul evaluării au fost colectate şi analizate date cu privire la subiectul evaluării, aria de piaţă şi zona acestuia.

Inspecţia activului imobilizat a fost realizată de către reprezentantul SC Management Consulting Solutions SRL, dl. Ipate Dragoş, într-un mod neinvaziv.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Raportul de evaluare s-a realizat la data de 20 Mai 2026, utilizând date furnizate de la beneficiarul raportului de evaluare – PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA - precum și din observațiile evaluatorului rezultate din inspecția la fața locului a proprietății evaluate și a documentului **„Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" referitoare la mun. Constanța, zona Ovidiu – DC89.**

Datele și informațiile furnizate sunt considerate a fi corecte și complete, atât timp cât nu contravin propriilor observații ale evaluatorului, iar aceste situații contradictorii sunt menționate în raport ori de câte ori este necesar. Datele și informațiile au fost sistematizate și interpretate, dar nefiind bazate pe un audit, eventualele omisiuni sau inexactități nu cad în sarcina evaluatorului. Acestea se referă la dimensiuni, structură, finisaje, stare de întreținere, date financiare și economice, etc.

Conform Notei de comanda, emisă de Primăria Orașului Constanța, direcția Patrimoniu, serviciul Patrimoniu,, s-au atașat, în copie, documentele necesare realizării raportului de evaluare, respectiv: tabel cu identificarea imobilelor afectate de amplasamentul lucrării, plan de amplasament

Având în vedere că valoarea de circulație a imobilului expropriat s-a efectuat la solicitarea expresă a Primăriei Municipiului Constanța conform legii 255/2010 respectiv conform cu „Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" referitoare la zona Ovidiu – DC89, mun. Constanța, la momentul transferului dreptului de proprietate, nu s-au luat în calcul informațiile de piață preluate de pe piața imobiliară specifică.

1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Raportul a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze ce apar în cursul raportului de evaluare:

- Ipoteze semnificative:

- evaluatorul nu poate să-și asume nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind certificatul de proprietate în sensul că se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi înstrăinată;
- proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;
- se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă o garanție asupra lor;
- toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte iar planurile și materialele grafice sunt prezentate sub rezerva de corectitudine a autorilor acestora;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau invizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare a proprietății;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

- se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;
- se presupune că autorizațiile, certificatul de urbanism se alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative locale sau naționale, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii;
- se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există servituți, altele decât cele descrise în raport;
- orice proporție din valoarea totală estimată, între teren și construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare, iar valorile separate pentru teren sau clădire nu sunt valabile, dacă nu sunt precizate expres de evaluator;
- evaluatorul nu a fost solicitat să acorde consultanță ulterioară sau se depună mărturie în instanță;
- orice estimare a valorii se referă la întreaga proprietate și orice divizare sau drepturi parțiale anulează această evaluare;
- documentația privind situația juridică a fost preluată din datele de cadastru pentru a putea aprecia dimensiunile fizice;
- previziunile sau estimările referitoare la activitatea exploatare se bazează pe condițiile actuale ale piesei, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare;
- valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației.

▪ Ipoteze speciale semnificative: nu există.

- valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației.

1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii

Nu au fost utilizate asemenea informații.

1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță:

Oricare cerințe cu privire la luarea în considerare a factorilor de mediu, social și de guvernanță semnificativi. Factorii de mediu sunt cei care este necesari a fi respectați, dar având în vedere că, bunul imobil aparține proprietarilor Gacea Dumitru-Goerge, Gacea Alexandra. conform înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 90369/09.04.2026 și act administrativ nr. 239080 din 02.12.2021, acesta respectă condițiile legale în România. Factorii sociali și de guvernanță nu sunt implicați.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate

Raportul de evaluare se realizează în formă scrisă extinsă în trei exemplare originale.

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este destinat exclusiv clientului - Primăria Municipiului Constanța și nu poate fi făcut public terților, fără acordul scris al evaluatorului.

1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV

Prezentul raport de evaluare / expertiză judiciară **A FOST EFECTUAT ÎN DISCORDANȚĂ CU STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR** ediția 2025 (SEV 100 - Cadrul general al evaluării; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Tipuri ale valorii; SEV 103 – Abordare în evaluare; SEV 104 – Informații și date de intrare; SEV 105 – Modele de evaluare; SEV 106: Documentare și raportare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile) și **SE SUPUNE LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE.**

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

2.Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare

Datele necesare pentru evaluarea proprietății imobiliare sunt date despre aria de piață, date despre proprietatea subiect si date despre proprietăți comparabile.

2.1. *Aria de piață*

Terenul supus evaluării este situat în zona Ovidiu DC89.

Zona este formată din imobile industriale, terenuri extravilan libere.

Zona are acces la toate utilitățile: apa, energie electrică.

În zonă există mijloace de transport în comun.

2.2. *Date despre proprietatea subiect*

Istoric

Proprietatea evaluată – teren extravilan cu categoria de folosință arabil, în suprafața de 3.230 mp, aparține proprietarilor Gacea Dumitru-George și Gacea Alexandra, conform înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 90369/09.04.2026, registru Cadastral al imobilelor, act normativ legea 7/1996 emis de Parlamentul României, act notarial nr. 1055 din 18.03.2008 emis de BNP CALMUSCHI, dosar cadastru nr. 1551 din 22/10/2018 emis de BLOMINFO, act administrativ nr. 239080 din 02.12.2021 emis de Primăria Constanța și act notarial 908 din 01.04.2022 emis de Pitu Dan.

Zonarea

Proprietatea se află în localitatea Constanța, zona Ovidiu – DC89.

Zona este omogenă, formată din proprietăti intravilane, terenuri extravilane libere, agricole.

Zona are acces la utilități.

Amplasament

Terenul de fundare este normal și nu prezintă probleme constructive deosebite.

Amplasamentul este favorabil fiind situat în zona Ovidiu DC89.

Utilitățile sunt în zonă.

- **Terenul extravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Terenul este situat în jud. Constanța, parcela 170/5 Lot 1/1;
- Nr. cadastral: 264639;
- Suprafață teren : 3.230 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 3.230 mp:
- Suprafață teren afectată: 3.230 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 21,08;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat în zona limitrofă DN3C, o zonă de trenuri arabile, imobile industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: are acces la toate utilitățile; energie electrică etc, cu posibilitatea de branșare la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului extravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică.

Vecinătăți

- N – IE 264638;
- S – IE 264640;
- E – IE 264675;
- V – IE 256725.

Localizare

Proprietatea se află în zona Ovidiu DC89.

Zona este formată din terenuri extravilan arabile.

Venituri și cheltuieli

In prezent pe proprietate nu se desfășoara activitate.

Impozite și taxe

În conformitate cu Hotărârile Consiliului local al Municipiului Constanța, impozitul pe construcție este 1,7% din valoarea de inventar la activele reevaluate.

2.3. Date despre proprietăți comparabile

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 și nu se face conform datelor de piață, astfel încât nu a fost necesară analiza de piață.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

3.Analiza datelor

3.1. Analiza de piață

Analiza de piață nu a fost efectuată deoarece evaluarea a fost făcută conform grilei notarilor publici, potrivit art. 22, alin 6 din legea 255/2010.

3.2. Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări)

În cazul acestui raport s-a calculat o valoare a terenului extravilan conform legii 255/2010, în concordanță cu studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare, situate în localitatea Constanța, zona Varianta Ovidiu DC89. Această valoare este o neconformitate raportată la Standardele de Evaluare și este realizată la solicitare Primăriei Municipiului Constanța, astfel că nu este necesară analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilitzări).

CMBU a fost luată în considerare pentru încadrarea în studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare a fost în prezent de teren liber.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus și Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis și Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Viile Noi, Sere - spațiu regional	6000
Alte locații	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

4.Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului

4.1. Evaluarea terenului conform studiu de piaţă privind valorile minime ale proprietăţilor imobiliare

La solicitarea beneficiarului, evaluarea terenului extravilan, categorie de folosinţă arabil, situat în zona varianta Ovidiu DC89, s-a efectuat conform **"Studiu de Piaţă pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietăţile imobiliare situate în judeţele Constanţa şi Tulcea"** şi potrivit art. 22, alin. 6 legea 255/2010 şi în disconcordanţă cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediţia 2026.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafaţă	Incadrare in zona cf studiu de piaţă	Categoria de folosinţă	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piaţă privind valorile minime ale proprietăţilor imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 53)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 170/5/1/1, DN 3C, NC 264639, mun. Constanţa, jud. Constanţa	264639	3230	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanţa	0,6	10.147	1.938

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

Valoarea de piaţă rezultată conform **"Studiu de Piaţă pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietăţile imobiliare situate în judeţele Constanţa şi Tulcea"**, *este de 0,6 EURO/mp pentru terenuri extravilan - arabile respectiv 1.938 Euro echivalentul a 10.147 lei, fără TVA.*

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus şi Elvia	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu şi Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis şi Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Ville Noi, Sere - spaţiu regional	6000
Alte locaţii	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

5.Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

In prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legiii 255/2010:

- 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 extravilan, categoria de folosință extravilan - 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	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 53)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 170/5/1/1, DN 3C, NC 264639, mun. Constanța, jud. Constanța	264639	3230	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	10.147	1.938

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Terenul are destinația de extravilan - arabil, în cadrul **„Studiu de Piață pentru anul 2026, 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 extravilan - arabil.

Concluzie:

Evaluarea terenului extravilan care are categoria de folosință de extravilan - arabil, situat în județul Constanta, mun. Constanța, zona DN 3C, 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.

1.938,00 EURO echivalentul a 10.147,00 lei fără TVA
1 EURO 5,2358 LEI 20.05.2026

SOCIETATEA COMERCIALĂ MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA

Raportul de evaluare a fost realizat
S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
Administrator
Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

UNIUNEA EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
IPATE DRAGOȘ MIHAI
Legitimația Nr. 13439
Valabil 2026
Specializarea: EI, EPI, EDM, VERIFICATOR ANEVAR

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinație viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren extravilan	Indice corecție 2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				(pg. 64)		Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 170/5 lot 7/1/1, DN 3C, NC 264639, mun. Constanța, jud. Constanța	264639	3230	Variant Ovidiu DC19	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire pare DN 3C din municipiul Constanța	0,6		0,6	10.172	1.938
	Curs Valutar		5,2488									

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere 109776
Ziua 04
Luna 05
Anul 2026
Cod verificare
100208336648

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 264639 Constanţa

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Constanta, UAT Constanţa

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	264639	3.230	Teren neimprejmuit; Imobil inscris in CF sporadic 200027;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90369 / 09/04/2026		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Constanţa); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 264639 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 301.	A1
Act Notarial nr. 1055, din 18/03/2008 emis de BNP CALMUSCHI;		
B2	Se noteaza incheierea de rectificare nr. 1055/ 18.03.2008 la contractul de v/c aut. sub nr. 853/2006, in sensul ca se va trece in mod corect lotul 1/1, si NU lotul 1	A1
Dosar Cadastru nr. 1551, din 22/10/2008 emis de BLOMINFO;		
B3	Se noteaza actualizarea documentatiei cadastrale.	A1
B4	Se noteaza noul nr.cad.108766 provenit din conversia nr.cad.453/1/1 de pe hartie.	A1
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B5	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1
Act Administrativ nr. 239080, din 02/12/2021 emis de MUNICIPIUL CONSTANTA;		
B6	Se noteaza necesitatea obtinerii avizului Ministerului Culturii, in cazul instrainarii imobilului, conform dispozitiilor art. 3, alin. 4 din Legea 17/2014.	A1
Act Notarial nr. 908, din 01/04/2022 emis de Pitu Dan;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEbun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) GACEA DUMITRU-GEORGE 2) GACEA ALEXANDRA	A1
Act Normativ nr. Legea 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B8	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
90369 / 09/04/2026		
Act Notarial nr. 908, din 01/04/2022 emis de Pitu Dan;		
C1	Se radiaza promisiunea bilaterala de vanzare-cumparare autentificata sub nr.3023 din 23.11.2021 emisa de BIN Pitu Dan incheiata intre VIRVOREA GEORGE si VIRVOREA NICOLETA-LUIZA in calitate de promitenti vanzatori si GACEA DUMITRU casatorit cu GACEA	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C1	ALEXANDRA in calitate de promitenti cumparatori	A1

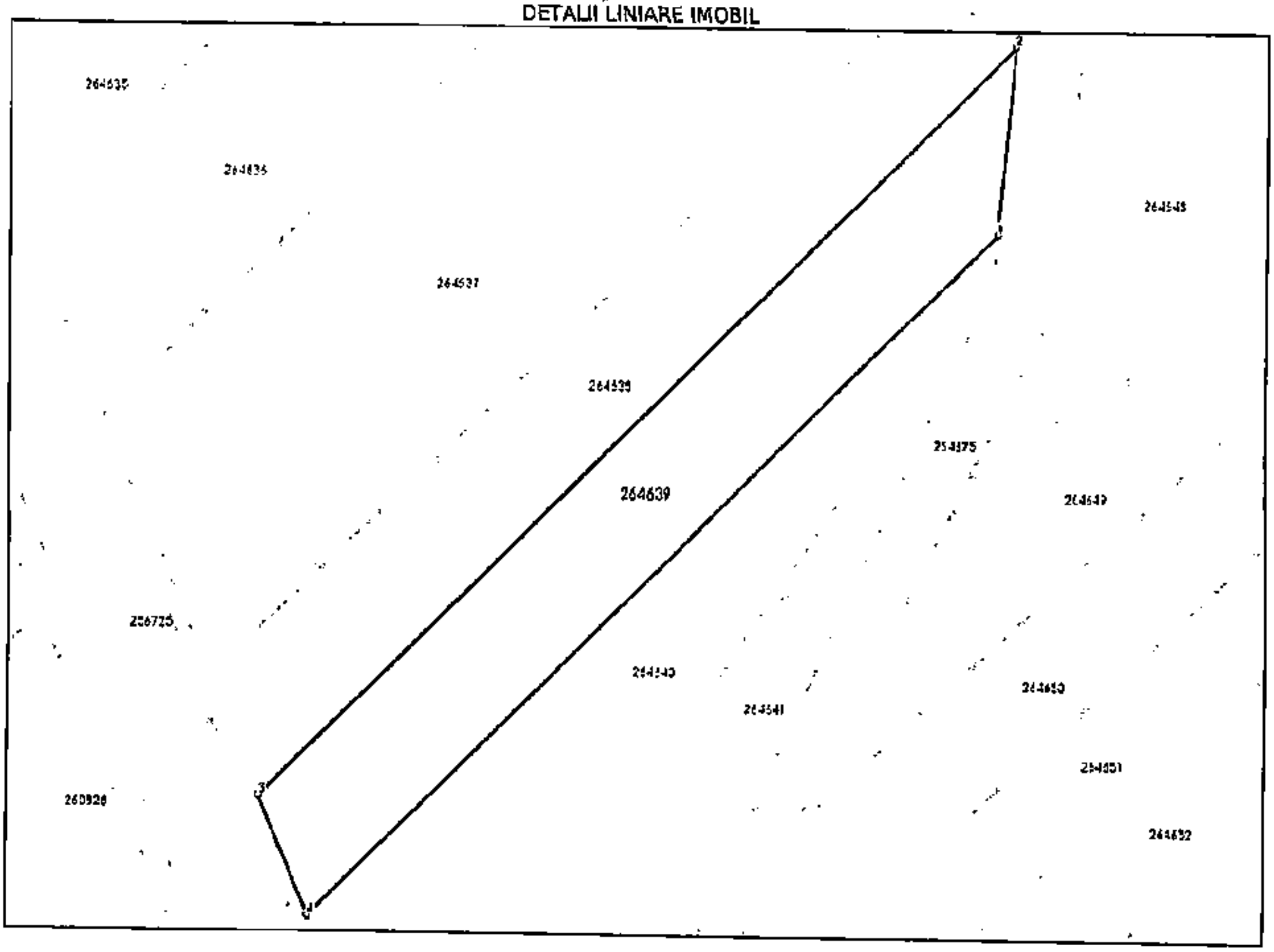
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
264639	3.230	Imobil inscris in CF sporadic 200027;

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	3.230	-	170/5/1/1	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	786.756,7 307.934,12	2	786.759,52 307.964,49	30.501
2	786.759,52 307.964,49	3	786.636,81 307.841,48	173.75
3	786.636,81 307.841,48	4	786.644,848 307.821,995	21.078
4	786.644,848 307.821,995	1	786.756,7 307.934,12	158.376

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
04/05/2026, 10:26

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

PROCES VERBAL DE RECEPŢIE 4706 / 2024

Întocmit astăzi, **21/11/2024**, privind cererea **333504** din **20/11/2024**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr .... din .....

1. **Beneficiar:** MUNICIPIUL CONSTANŢA
2. **Executant:** Costea Romeo
3. **Denumirea lucrărilor recepţionate:** STUDIU TOPOGRAFIC DE AMPLASAMENT PENTRU EXPROPRIEREA NECESARĂ PROIECTULUI DE UTILITATE PUBLICĂ "PARC DN 3C CONSTANŢA - STUDIU FEZABILITATE" CONFORM LEGII 255/2010 EXPROPRIATOR FIIND MUNICIPIUL CONSTANŢA
4. **Nominalizarea documentelor şi a documentaţiilor care se predau Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA conform avizului de incepere a lucrărilor:**

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
4	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
1	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
215231	12.11.2024	act administrativ	Primaria Municipiului
8	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
9	15.09.2023	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
2444	07.09.2023	act administrativ	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
2	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
6	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
3	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
7	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
5	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo

Aşa cum sunt atașate la cerere.

5. **Concluzii:**
Pentru procesul verbal 4706 au fost recepţionate 1 propuneri:

* Avand ca obiect receptie : plan topografic in vederea realizării studiului de fezabilitate pentru proiectul " STUDIU TOPOGRAFIC DE AMPLASAMENT PENTRU EXPROPRIEREA NECESARĂ PROIECTULUI DE UTILITATE PUBLICĂ "PARC DN 3C CONSTANŢA - STUDIU FEZABILITATE" CONFORM LEGII 255/2010 EXPROPRIATOR FIIND MUNICIPIUL CONSTANŢA" Pentru zona studiata in suprafata S = 364888 mp ce cuprinde IE 206430, 206431, 207407, 205300, 205336, 205327, 245022, 206991, 216064, 200027, 219800, 205415, 216351, 216352, 216353, 226250, 232582, 232583, 232584, 209253, 252757, 215045, 215046, 222601, 230462, (233883), 230461, 235638, 219594, 232620, 250925, 213808, 221362, 254958 , situata in Mun. Constanta, UAT UAT Constanta , jud. Constanta.
Conform Ordinului Nr. 600/2023 al Directorului General al Agentiei Nationale de Cadastru si Publicitate Imobiliara privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciară, cu modificarile si completarile ulterioare , art. 248.

6. **Erori topologice faţă de alte entităţi spaţiale:**

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
206430	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 206430 din stratul permanent!
206431	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 206431 din stratul permanent!
235638	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 235638 din stratul permanent!
205415	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 205415 din stratul permanent!
216351	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 216351 din stratul permanent!
216352	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 216352 din stratul permanent!
216353	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 216353 din stratul permanent!
207407	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 207407 din stratul permanent!
205300	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 205300 din stratul permanent!

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
221362	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 221362 din stratul permanent!
213808	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 213808 din stratul permanent!
250925	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 250925 din stratul permanent!
232620	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 232620 din stratul permanent!
219594	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 219594 din stratul permanent!
230461	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 230461 din stratul permanent!
230462	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 230462 din stratul permanent!
215046	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 215046 din stratul permanent!
215045	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 215045 din stratul permanent!
209253	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 209253 din stratul permanent!
252757	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 252757 din stratul permanent!
232584	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 232584 din stratul permanent!
232583	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 232583 din stratul permanent!
232582	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 232582 din stratul permanent!
226250	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 226250 din stratul permanent!
222601	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 222601 din stratul permanent!
233883	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 233883 din stratul permanent!
205336	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 205336 din stratul permanent!
205327	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 205327 din stratul permanent!
245022	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 245022 din stratul permanent!
206991	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 206991 din stratul permanent!
216064	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 216064 din stratul permanent!
200027	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 200027 din stratul permanent!
219800	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 219800 din stratul permanent!
254958	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 254958 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!
-	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
Evren Omer

Evren Omer Digitally signed by Evren Omer Date: 2024.11.21 15:40:37 +02'00'

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
MUNICIPIUL CONSTANŢA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentaţei tehnice pentru obiectivul de investiţii "Construire parc DN3C din municipiul Constanţa", faza Studiu de fezabilitate

Consiliul local al municipiului Constanţa, întrunit în şedinţa ordinară din data de 31.07.2024

Având în vedere :

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chiţac, înregistrat sub nr. 143928/25.07.2024
- raportul de specialitate al Serviciului programe şi obiective de interes public din Direcţia patrimoniu, din cadrul Direcţiei generale urbanism şi patrimoniu, înregistrat sub nr. 143933/25.07.2024
- avizul Comisiei de specialitate nr. 1 de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanţe şi administrarea domeniului public şi privat al municipiului Constanţa;
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 – de organizare şi dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecţia mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice şi de arhitectură.
- avizul Comisiei de specialitate nr. 3 pentru servicii publice, comerţ, turism şi agrement;

În conformitate cu prevederile:
- art. 7, lit. e) şi f) din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităţilor, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 273/2006 privind finanţele publice locale, cu modificările şi completările ulterioare;
- art. 5 alin. (1) lit. c) pct. ii), art. 10 din H.G. nr. 907/2016 privind etapele de elaborare şi conţinutul-cadru al documentaţiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiţii finanţate din fonduri publice, cu modificările şi completările ulterioare;

Luând în considerare:
- contractul de achiziţie publică de prestare "Servicii de proiectare pentru obiectivul de investiţie parc DN3C" nr.32616/17.02.2023;
- avizul Comisiei Tehnico - Economice al Primăriei municipiului Constanţa nr. 137224/16.07.2024;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit.b, alin. (4) lit. d) 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 documentația tehnică pentru obiectivul de investiții "Construire parc DN3C din municipiul Constanța", faza Studiu de fezabilitate, conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă devizul general, conform anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre. Valoarea totală estimată a investiției este de 215.195.689,16 lei, fara TVA, respectiv 256.082.870,11 lei cu TVA.

Art. 3 Compartimentul secretariat, relații consiliul local, administrația publică și fond funciar va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu - Direcția Patrimoniu Serviciul programe și proiecte de interes public, Serviciului juridic în vederea ducerii la îndeplinire și Instituției Prefectului - județul Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel: 23 pentru, — împotrivă, — abțineri.
La data adoptării sunt în funcție 27 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
MIHAELA ANDREI

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

Constanța
Nr. 318, 31.07.2024

Alte terenuri intravilane

Amplasarea	Curti Constructii euro/mp	Arabil euro/mp
Zona cuprinsă între zona Campus, Bd. Tomis, Elvila şi Lac	180	160
Între Bd. Aurel Vlaicu, Bd. Tomis, Carrefour şi Str. Ştefăniţă Vodă	160	160
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Str. Ştefăniţă Vodă şi Str. Baba Novac	160	150
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Str. Baba Novac şi Str. Crişului	85	80
Zona Industrială	55	50
Zona OIl Terminal - cu intrare din Str. Caraiman	40	36
Zona Ovis Palas - Ancora, deschidere la DN3	40	36
Zona Ovis Palas - Ancora	30	27
Varianta Ovidiu - Dc 89	15	14
Zona Veterani 2	40	36
Zona Sere	40	36
Zona Metro 2, Real, Practiker	75	68
Zona Depozite Halta Traian	60	54
Zona Hidrotehnica	55	50
Zona Meconst Petroconst	45	41

- Zona depozite Halta Traian: cuprinsă între Str. Nicolae Filimon, taluz CF, Bd. Aurel Vlaicu - str. Interioară 1, Interioară 2, Interioară 3, Interioară 4.
- Zona Industrială: cuprinsă între Str. Vârful cu Dor, Bd. Aurel Vlaicu, linii CF - Str. Celulozei, Str. Industrială.
- Zona Veterani 2: cuprinsă între Str. Fântânele, Şos. Mangaliei, DJ 39E, limita administrativă a municipiului Constanţa.
- Zona Metro 2, Real, Praktiker: cuprinsă între Şos. Mangaliei, Fabrica de Oxigen, Movila Sara, cartierul de blocuri Km 4-5.
- Zona OIL Terminal: Str. Caraiman
- Zona Hidrotehnică: cuprinsă între Str. Caraiman, Şos. Mangaliei, Bd. Aurel Vlaicu
- Zona Meconst - Petroconst: cuprinsă între Str. Caraiman, linii CF, Str. Spiru Haret, Str. Cumpenei, Bd. I.C. Brătianu până la Policlinica CFR, Gară, Str. Albastră, Str. Caraiman - mai puţin proprietatea OIL Terminal şi imobilele situate pe Str. Cumpenei.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus şi Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu şi Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis şi Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Viile Noi, Sere - spaţiu regional	6000
Alte locaţii	5500

our map.

PALAZU MARE
BOREAL
TOMIS PLUS
Polygon - Nonname (36.88.74m)
E87
86
TOMIS
E87
vivo! constanta

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

Constanţa

Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor

România, 900190, Constanţa, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J2003001792132, Cod fiscal: RO 15489305

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
Nr. 176534
2026 07 24
CONSTANŢA

MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA
INTRARE IEŞIRE Nr. 273
2026 07 20
Luna Ziua

RAPORT DE EVALUARE

(PENTRU EXPROPRIERE CF. L 255 / 2010)

TEREN EXTRAVILAN
Parcela 170/5, jud. Constanţa
(3.199 mp)

PROPRIETARI:

PASCU MARIA, PASCU LAETITIA STELLA
PASCU DUMITRU, PASCU IONEL
SOFONEA ELENA

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

IULIE 2026

RAPORT DE EVALUARE
(PENTRU EXPROPRIERE)

Obiectul evaluării: teren extravilan, cu suprafața de 3.199 mp, parcela 170/5, jud. Constanța

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

Data evaluării: 20 Iulie 2026

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA

Proprietar: PASCU MARIA, PASCU LAETIȚIA STELLA, PASCU DUMITRU, PASCU IONEL, SOFONEA ELENA

Executant: MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

CUPRINS

CUPRINS 2
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE 3
CERTIFICARE 5
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării 6
1.1. Identificarea activului supus evaluării 6
1.2. Identificarea clientului/beneficiarului 6
1.3. Utilizarea desemnată 6
1.4. Utilizatorul desemnat 6
1.5. Evaluatorul 6
1.6. Moneda evaluării 7
1.7. Data evaluării 7
1.8. Tipul valorii 7
1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora 9
1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea 10
1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative 10
1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii 11
1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță: 11
1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate 12
1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare 12
1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV 12
2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare 13
2.1. Aria de piață 13
2.2. Date despre proprietatea subiect 13
2.3. Date despre proprietăți comparabile 14
3. Analiza datelor 15
3.1. Analiza de piață 15
3.2. Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări) 15
4. Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului 16
4.1. Evaluarea terenului conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare 16
5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii 17

ANEXE

1. Plan de situație;
2. Titlu de proprietate;
3. Poze.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren extravilan arabil, parcela 170/5, județul Constanța, care aparține proprietarilor Pascu Maria, Pascu Laetiția Stella, Pascu Dumitru, Pascu Ionel, Sofonea Elena. La solicitarea beneficiarului, terenul va fi evaluat conform legii 255/2010 şi nu în conformitate cu standardele ANEVAR.

- **Terenul extravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Terenul este situat în jud. Constanța, parcela 170/5;
- Nr. cadastral: -;
- Suprafață teren : 21.600 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 21.600 mp:
- Suprafață teren afectată: 3.199 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: -;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat limitrof la DN 3C, o zonă de trenuri arabile, industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: are acces la utilitățile; energie electrică etc, cu posibilitatea de branșare la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului extravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică.

Nr. crt.	Denumire	Proela	Nr. cadastral	CF Sporadic	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona
					mp	(pg 66)		
1	Teren extravilan arabil, parcela 170/5, DN 3C, mun. Constanța, jud. Constanța	A 170/5	-	-	3.199	Varianl Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C

Nr. crt.	Denumire	Proela	Nr. cadastral	CF Sporadic	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren extravilan	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
						(pg. 64)	Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 170/5, DN 3C, mun. Constanța, jud. Constanța	A 170/5	-	-	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	0,6	10.061,69	1.919,40

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

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 extravilan arabil;
- 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	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinație viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 170/5, DN 3C, mun. Constanța, jud. Constanța	-	3.199	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	10.061,69	1.919,40

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Terenul are destinația de extravilan - arabil, în cadrul **„Studiu de Piață pentru anul 2026, 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 extravilan – arabil.

Concluzie:

Evaluarea terenului extravilan care are categoria de folosință de arabil - extravilan, situat în județul Constanta, zona Varianta Ovidiu DN 3C, 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.

1.919,40 EURO echivalentul a 10.061,69 lei fără TVA

1 EURO 5,2421 LEI 20.07.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

CERTIFICARE

Subsemnatul evaluator dr. ing. Dragoș Mihai Ipate certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare, iar acele date și informații preluate din surse cc nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menționate expres în text;
- analizele, opiniile și concluziile din raport sunt obiective și nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale cunoscute și prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare;
- evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natura ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare;
- evaluatorul nu este angajat direct sau prin intermediari în nici o acțiune cu caracter comercial privind activul evaluat;
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- evaluatorul își asuma menținerea confidențialității asupra datelor și informațiilor din raport, precum și neutilizarea, acestora, în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal, fie prin intermediul unei terțe persoane;
- **La solicitarea beneficiarului raportul a fost întocmit în concordanța cu legea 255/2010, lege neconformă cu standardele ANEVAR și a codului deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR;**
- utilizarea prezentului raport de evaluare poate fi însoțita de verificarea lui numai în conformitate cu legea 255/2010, lege neconformă cu standardele ANEVAR;
- Prezentul raport a fost efectuat în disconcordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2025. Acesta s-a efectuat conform legii nr. 255/2010 pentru exproprierea unui teren pentru cauză de utilitate publică;
- evaluatorul a efectuat personal inspecția proprietății ce face obiectul prezentului raport de evaluare în perioada Iulie 2026;
- evaluatorul este membru al ANEVAR (Asociația națională a evaluatorilor din România); evaluatorul își declară competența în evaluarea proprietății imobiliare evaluat.

Evaluator

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai Ipate

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea activului supus evaluării

Activul supus evaluării în prezentul raport constă în bunul imobil – teren arabil - extravilan, cu suprafața de 3.199 mp, situat limitrof la DN3C, parcela 170/5, jud. Constanța.

Terenul extravilan aparține proprietarilor Pascu Maria, Pascu Laetiția Stella, Pascu Dumitru, Pascu Ionel, Sofonea Elena.

1.2. Identificarea clientului/beneficiarului

Beneficiarul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA,** cu sediul în Constanța, B-dul. Tomis, nr. 51.

1.3. Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată este aceea de a stabilii valoarea bunului imobil – teren arabil – extravilan, cu suprafața de 3.199 mp pentru expropriere cu destinația de "Construire parc DN 3C din municipiul Constanța", coform legii 255/2010 și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010.

1.4. Utilizatorul desemnat

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA,** cu sediul în Constanța, B-dul. Tomis, nr. 51. Nu există alți utilizatori desemnați.

1.5. Evaluatorul

Denumire:	MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA
Adresa:	CONSTANȚA, Str. C. D. Gherea, nr. 13.
Telefon/fax:	mobil 0745-183221
E-mail:	dragos.ipate@gmail.com
CUI:	cod fiscal RO 15489305
Reg. Comerțului:	J2003001792132
Forma juridica:	societate cu răspundere limitată

Obiect de activitate: consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare și restructurare, evaluare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor.

Autorizație: membru corporativ ANEVAR – autorizație 0236.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Evaluatorul - expert tehnic judiciar conf. univ. dr. ing. IPATE DRAGOȘ MIHAI, domiciliat în Constanța, str. C. D. Gherea, nr. 13, cod 900190, tel./fax 0341.173.794, mobil 0745.183.221, e-mail: dragos.ipate@gmail.com , doctor în inginerie industrială:

- membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați in România), cu specializările evaluarea proprietăților imobiliare, evaluarea bunurilor mobile și evaluarea întreprinderilor, legitimație nr. 13439;
- expert tehnic judiciar în specialitatea „Evaluarea proprietății imobiliare" și „Evaluări bunuri mobile economie", autorizație Nr. 30018072014 Seria 670714103313062014, precum și în specialitatea „Evaluarea de întreprinderi", autorizație Nr. 921305202, Seria 20021222225042024, aflat în evidenta Biroului Local de Expertiza Tehnice și Contabile din cadrul Tribunalului Constanța.

Evaluatorul este asigurat de răspundere civilă profesională în domeniul evaluărilor la ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI.

Domeniul de activitate: expertiză tehnică în domeniul evaluării proprietății imobiliare și a bunurilor mobile economice, evaluarea întreprinderilor, consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare și restructurare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor

În calitate de evaluator a participat la realizarea numeroase evaluări de întreprinderi, participații la întreprinderi, active și alte bunuri mobile și proprietăți imobile. De asemenea participă la realizarea de expertize tehnice judiciare în domeniile evaluării proprietății imobiliare, evaluarea bunurilor mobile economice și evaluarea întreprinderilor

1.6. Moneda evaluării

Evaluarea se face în lei echivalent euro la data evaluării, respectiv 20.07.2026.

Cursul de conversie utilizat în calcule este cel de la data evaluării 1 EURO = 5,2421 lei.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 20 Iulie 2026.

Data raportului de evaluare (predării) este 21 Iulie 2026.

Inspecțiile au fost realizate în perioada de 15 - 20 Iulie 2026.

1.8. Tipul valorii

Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori.

În prezentul raport, tipul valorii se referă la valoarea terenului a fost estimată conform studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobilare și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010 conform căreia se va ține seama de expertizele întocmite și actualizate din camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate și REPREZINTĂ O DEROGARE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ÎN VIGOARE LA DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII.

ACEASTĂ VALOARE ESTE O NECONFORMITATE RAPORTATĂ LA STANDARDELE DE EVALUARE, DAR ESTE REALIZATĂ NUMAI DATORITĂ SOLICITĂRII PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA, SERVICIUL PATRIMONIU, PENTRU EXPROPRIERE CU DESTINAȚIA DE UTILITATE PUBLICĂ.

MENȚIONĂM CĂ TIPUL DE VALOARE REZULTAT NU CORESPUNDE NICI UNUI TIP DE VALOARE DEFINIT ÎN STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ȘI NU POATE FI ASIMILAT UNEI DEFINIȚII DIN STANDARDE.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Art. 22. - *17/08/2018 - Art. 22. a fost modificat prin Lege 233/2018*

(1) Expropriatul nemulţumit de cuantumul despăgubirii prevăzute la art. 19 se poate adresa instanţei judecătoreşti competente în termenul general de prescripţie, care curge de la data la care i-a fost comunicată hotărârea de stabilire a cuantumului despăgubirii, sub sancţiunea decăderii, fără a putea contesta transferul dreptului de proprietate către expropriator asupra imobilului supus exproprierii, iar exercitarea căilor de atac nu suspendă efectele hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii şi transferului dreptului de proprietate.

Recursuri în interesul legii - soluţii de admitere.

(2) Preşedintele instanţei va fixa un termen şi va dispune citarea proprietarilor sau, după caz, a posesorilor, a altor titulari de drepturi reale sau

a oricăror persoane cunoscute, care pot justifica un interes legitim asupra imobilelor expropriate.

(3) Soluţionarea cererii expropriatului se face cu participarea obligatorie a procurorului.

(4) Instanţa va verifica dacă sunt întrunite toate condiţiile cerute de lege cu privire la stabilirea cuantumului despăgubirii. Hotărârea este supusă căilor de atac prevăzute de lege.

(5) Pentru soluţionarea cauzei instanţa va constitui o comisie de experţi compusă dintr-un expert numit de instanţă, unul desemnat de expropriator şi un al treilea din partea persoanelor care sunt supuse exproprierii.

(6) Experţii, la realizarea raportului de expertiză, precum şi instanţa vor ţine seama de expertizele întocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

(7) Despăgubirea acordată de instanţă nu va putea fi mai mică decât cea oferită de expropriator şi nici mai mare decât cea solicitată de expropriat sau de altă persoană interesată.

A se vedea şi Decizia 532/2018.

(8) Atât procedura de expropriere, cât şi obiectivele de utilitate publică ce fac obiectul prezentei legi nu pot fi suspendate sau sistate la cererea vreunei persoane care invocă existenţa unor litigii privind posesia ori proprietatea imobilului expropriat.

Art. 23. - (1) Cererile adresate instanţei judecătoreşti pentru stabilirea, în contradictoriu cu statul român sau cu unităţile administrativ-teritoriale, după caz, a dreptului la despăgubire pentru expropriere şi a cuantumului acesteia sunt scutite de taxa judiciară de timbru şi sunt de competenţa instanţelor de drept comun.

(2) Prevederile alin. (1) nu sunt aplicabile litigiilor având ca obiect stabilirea dreptului de proprietate ori a altui drept real asupra imobilelor expropriate.

(3) Cheltuielile necesare pentru realizarea expertizelor de evaluare a cuantumului despăgubirilor cuvenite ca urmare a exproprierii în cadrul litigiilor prevăzute la alin. (1) vor fi avansate în conformitate cu procedura de drept comun.

1.9. Natura şi amploarea activităţilor evaluatorului şi oricare limitări ale acestora

Pe parcursul evaluării au fost colectate şi analizate date cu privire la subiectul evaluării, aria de piaţă şi zona acestuia.

Inspecţia activului imobilizat a fost realizată de către reprezentantul SC Management Consulting Solutions SRL, dl. Ipate Dragoş, într-un mod neinvaziv.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

1.10. Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazează evaluarea

Raportul de evaluare s-a realizat la data de 20 Iulie 2026, utilizând date furnizate de la beneficiarul raportului de evaluare – PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA - precum şi din observaţiile evaluatorului rezultate din inspecţia la faţa locului a proprietăţii evaluate şi a documentului **„Studiu de Piaţă pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietăţile imobiliare situate în judeţele Constanţa şi Tulcea" referitoare la mun. Constanţa, zona varianta Ovidiu – DC89.**

Datele şi informaţiile furnizate sunt considerate a fi corecte şi complete, atât timp cât nu contravin propriilor observaţii ale evaluatorului, iar aceste situaţii contradictorii sunt menţionate în raport ori de câte ori este necesar. Datele şi informaţiile au fost sistematizate şi interpretate, dar nefiind bazate pe un audit, eventualele omisiuni sau inexactităţi nu cad în sarcina evaluatorului. Acestea se referă la dimensiuni, structură, finisaje, stare de întreţinere, date financiare şi economice, etc.

Conform Notei de comanda, emisă de Primăria Oraşului Constanţa, direcţia Patrimoniu, serviciul Patrimoniu,, s-au ataşat, în copie, documentele necesare realizării raportului de evaluare, respectiv: tabel cu identificarea imobilelor afectate de amplasamentul lucrării, plan de amplasament

Având în vedere că valoarea de circulaţie a imobilului expropriat s-a efectuat la solicitarea expresă a Primăriei Municipiului Constanţa conform legii 255/2010 respectiv conform cu „Studiu de Piaţă pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietăţile imobiliare situate în judeţele Constanţa şi Tulcea" referitoare la zona varainta Ovidiu – DC89, mun. Constanţa, la momentul transferului dreptului de proprietate, nu s-au luat în calcul informaţiile de piaţă preluate de pe piaţa imobiliară specifică.

1.11. Ipoteze semnificative şi ipoteze speciale semnificative

Raportul a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze ce apar în cursul raportului de evaluare:

- Ipoteze semnificative:

- evaluatorul nu poate să-şi asume nici o responsabilitate privind descrierea situaţiei juridice sau a consideraţiilor privind certificatul de proprietate în sensul că se presupune că titlul de proprietate este valabil şi proprietatea poate fi înstrăinată;
- proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;
- se presupune o stăpânire responsabilă şi o administrare competentă a proprietăţii;
- informaţiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă o garanţie asupra lor;
- toate documentaţiile tehnice se presupun a fi corecte iar planurile şi materialele grafice sunt prezentate sub rezerva de corectitudine a autorilor acestora;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau invizibile ale proprietăţii, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare a proprietăţii;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

- se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;
- se presupune că autorizațiile, certificatul de urbanism se alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative locale sau naționale, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii;
- se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există servituți, altele decât cele descrise în raport;
- orice proporție din valoarea totală estimată, între teren și construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare, iar valorile separate pentru teren sau clădire nu sunt valabile, dacă nu sunt precizate expres de evaluator;
- evaluatorul nu a fost solicitat să acorde consultanță ulterioară sau se depună mărturie în instanță;
- orice estimare a valorii se referă la întreaga proprietate și orice divizare sau drepturi parțiale anulează această evaluare;
- documentația privind situația juridică a fost preluată din datele de cadastru pentru a putea aprecia dimensiunile fizice;
- previziunile sau estimările referitoare la activitatea exploatare se bazează pe condițiile actuale ale piesei, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare;
- valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației.

- Ipoteze speciale semnificative: nu există.
  - valoarea evaluată a proprictății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației.

1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii

Nu au fost utilizate asemenea informații.

1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță:

Oricare cerințe cu privire la luarea în considerare a factorilor de mediu, social și de guvernanță semnificativi. Factorii de mediu sunt cei care este necesari a fi respectați, dar având în vedere că, bunul imobil aparține proprietarilor Pascu Maria, Pascu Laetiția Stella, Pascu Dumitru, Pascu Ionel, Sofonea Elena moștenitori ai defunctului Pascu Mila, conform titlu de proprietate nr 28415/1628 din 16.05.2002, acesta respectă condițiile legale în România. Factorii sociali și de guvernanță nu sunt implicați.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate

Raportul de evaluare se realizează în formă scrisă extinsă în trei exemplare originale.

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este destinat exclusiv clientului - Primăria Municipiului Constanța și nu poate fi făcut public terților, fără acordul scris al evaluatorului.

1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV

Prezentul raport de evaluare / expertiză judiciară **A FOST EFECTUAT ÎN DISCORDANȚĂ CU STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR** ediția 2025 (SEV 100 - Cadrul general al evaluării; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Tipuri ale valorii; SEV 103 – Abordare în evaluare; SEV 104 – Informații și date de intrare; SEV 105 – Modele de evaluare; SEV 106: Documentare și raportare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile) **și SE SUPUNE LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE.**

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

2.Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare

Datele necesare pentru evaluarea proprictății imobiliare sunt date despre aria de piață, date despre proprietatea subiect si date despre proprietăți comparabile.

2.1. *Aria de piață*

Terenul supus evaluării este situat în zona varianta Ovidiu - DC89.

Zona este formată din imobile industriale, terenuri extravilan libere.

Zona are acces la toate utilitățile: apa, energie electrică.

În zonă există mijloace de transport în comun.

2.2. *Date despre proprietatea subiect*

Istoric

Proprietatea evaluată – teren extravilan cu categoria de folosință arabil, în suprafața de 3.199 mp din suprafața în proprietatee de 21.600 mp, aparține proprietarilor Pascu Maria, Pascu Lactiția Stella, Pascu Dumitru, Pascu Ionel, Sofonea Elena moștenitori ai defunctului Pascu Mila, conform titlului de proprietate nr. 28415/1628 din 16.05.2002.

Zonarea

Proprietatea se află în localitatea Constanța, zona Ovidiu – DC89.

Zona este omogenă, formată din proprietăti extravilane libere, agricole.

Zona are acces la utilități.

Amplasament

Terenul de fundare este normal și nu prezintă probleme constructive deosebite.

Amplasamentul este favorabil fiind situat limitrof la DN3C.

Utilitățile sunt în zonă.

- **Terenul extravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Terenul este situat în jud. Constanța, parcela 170/5;
- Nr. cadastral: -;
- Suprafață teren : 21.600 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 21.600 mp:
- Suprafață teren afectată: 3.199 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: -;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat limitrof la DN 3C, o zonă de trenuri arabile, industrial-agricole;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

- În prezent terenul este liber de construcţii;
- Destinaţie după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanţa";
- Acces: DN 3C;
- Utilităţi: are acces la utilităţile; energie electrică etc, cu posibilitatea de branşare la limita proprietăţii;
- Nu se ştie dacă terenul este afectat de prezenţa unei reţele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului extravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică.

Vecinătăţi

- N – Most. Veluga Hafuz Musa;
- S – HCN 169;
- E – HCN 169;
- V – DJ 156.

Localizare

Proprietatea se află în zona varainta Ovidiu DC89.

Zona este formată din terenuri extravilan arabile.

Venituri şi cheltuieli

In prezent pe proprietate nu se desfăşoara activitate.

Impozite şi taxe

În conformitate cu Hotărârile Consiliului local al Municipiului Constanţa, impozitul pe construcţie este 1,7% din valoarea de inventar la activele reevaluate.

2.3. Date despre proprietăţi comparabile

Valoarea finală a fost stabilită coform legii 255/2010 şi potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010 expertul va ţine seama de expertizele întocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate şi nu se face conform datelor de piaţă, astfel încât nu a fost necesară analiza de piaţă.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

3. Analiza datelor

3.1. Analiza de piață

Analiza de piață nu a fost efectuată deoarece evaluarea a fost făcută conform grilei notarilor publici, potrivit art. 22, alin 6 din legea 255/2010.

3.2. Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări)

În cazul acestui raport s-a calculat o valoare a terenului extravilan conform legii 255/2010, în concordanță cu studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare, situate în localitatea Constanța, zona Varianta Ovidiu DC89. Această valoare este o neconformitate raportată la Standardele de Evaluare și este realizată la solicitare Primăriei Municipiului Constanța, astfel că nu este necesară analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilitzări).

CMBU a fost luată în considerare pentru încadrarea în studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare a fost în prezent de teren liber.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus și Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis și Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Ville Noi, Sere - spațiu regional	6000
Alte locații	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

4.Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului

4.1. Evaluarea terenului conform studiu de piaţă privind valorile minime ale proprietăţilor imobiliare

La solicitarea beneficiarului, evaluarea terenului extravilan, categorie de folosinţă arabil, situat în zona varainta Ovidiu DC89, s-a efectuat conform **"Studiu de Piaţă pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietăţile imobiliare situate în judeţele Constanţa şi Tulcea"** şi potrivit art. 22, alin. 6 legea 255/2010 şi în disconcordanţă cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediţia 2026.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafaţă	Incadrare in zona cf studiu de piaţă	Categoria de folosinţă	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piaţă privind valorile minime ale proprietăţilor imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 170/5, DN 3C, mun. Constanţa, jud. Constanţa	-	3.199	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanţa	0,6	10.061,69	1.919,40

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

Valoarea de piaţă rezultată conform **"Studiu de Piaţă pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietăţile imobiliare situate în judeţele Constanţa şi Tulcea"**, *este de 0,6 EURO/mp pentru terenuri extravilan - arabile respectiv 1.919,40 Euro echivalentul a 10.061,69 lei, fără TVA.*

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus și Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis și Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Vile Nol, Sere - spațiu regional	6000
Alte locații	6500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

5.Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

In prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legiii 255/2010:

- 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 extravilan, categoria de folosință extravilan - 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	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 170/5, DN 3C, mun. Constanța, jud. Constanța	-	3.199	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	10.061,69	1.919,40

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Terenul are destinația de extravilan - arabil, în cadrul „**Studiu de Piață pentru anul 2026, 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 extravilan - arabil.

Concluzie:

Evaluarea terenului extravilan care are categoria de folosință de extravilan - arabil, situat în județul Constanta, mun. Constanța, zona varianta Ovidiu DN 3C, 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.

1.919,40 EURO echivalentul a 10.061,69 lei fără TVA

1 EURO 5,2421 LEI 20.07.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator,

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN PROPRIETATE

A. SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN EXTRAVILAN

NR. CRT.	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	NR. TOPOGRAFIC TARLA (SOLA)	NR. TOPOGRAFIC PARCELĂ	SUPRAFAȚĂ Ha	SUPRAFAȚĂ mp	VECINĂTĂȚI NORD	VECINĂTĂȚI EST	VECINĂTĂȚI SUD	VECINĂTĂȚI VEST	OBSERVAȚII
1	ARABIL		165/6	5	5400	MORARESCU ION	DE 163	DE 158	DJ 156	
			170/5	2	1600	MOȘ. VELICA HABUZ MUSA	HCN 169	HCN 169	DJ 156	
2	VII									
3	LIVEZI									
4	PĂȘUNI									
5	FÎNEȚE									
6	PĂDURI									
7	ALTE TERENURI NEAGRICOLE									
	TOTAL			7	7000					

TOTAL GENERAL (A+B) 7 Ha 7000 mp

din care:

ARABIL 7 Ha 7000 mp

VII ..... Ha ..... mp

LIVEZI ..... Ha ..... mp

PĂȘUNI ..... Ha ..... mp

FÎNEȚE ..... Ha ..... mp

PĂDURI ..... Ha ..... mp

CURȚI, CONSTRUCȚII ..... Ha ..... mp

ALTE TERENURI ..... Ha ..... mp

B. SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN INTRAVILAN

NR. CRT.	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	NR. TOPOGRAFIC TARLA (SOLA)	NR. TOPOGRAFIC PARCELĂ	SUPRAFAȚĂ Ha	SUPRAFAȚĂ mp	VECINĂTĂȚI NORD	VECINĂTĂȚI EST	VECINĂTĂȚI SUD	VECINĂTĂȚI VEST	OBSERVAȚII
1	ARABIL									
2	VII									
3	LIVEZI									
4	PĂȘUNI									
5	FÎNEȚE									
6	CURȚI, CONSTRUCȚII									
7	ALTE TERENURI									
	TOTAL									

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

Constanţa

Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor

România, 900190, Constanţa, 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

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA Nr. 121497 Anul 2026 Luna 05 Ziua 20

MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA INTRARE IEŞIRE Nr. 200 Anul 2026 Luna 05 Ziua 20

12

RAPORT DE EVALUARE

(PENTRU EXPROPRIERE CF. L 255 / 2010)

TEREN EXTRAVILAN
Parcela 170/5 Lot 2, jud. Constanţa
(3.000 mp) (NC 264641)

PROPRIETAR:

BĂICEANU VASILE
BĂICEANU MARIA

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

MAI 2026

RAPORT DE EVALUARE
(PENTRU EXPROPRIERE)

Obiectul evaluării: teren extravilan, cu suprafața de 3.000 mp, parcela 170/5 LOT 2, jud. Constanța

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

Data evaluării: 20 Mai 2026

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA

Proprietar: BĂICEANU VASILE
BĂICEANU MARIA

Executant: MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

CUPRINS

CUPRINS 2
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE 3
CERTIFICARE 5
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării 6
1.1. Identificarea activului supus evaluării 6
1.2. Identificarea clientului/beneficiarului 6
1.3. Utilizarea desemnată 6
1.4. Utilizatorul desemnat 6
1.5. Evaluatorul 6
1.6. Moneda evaluării 7
1.7. Data evaluării 7
1.8. Tipul valorii 7
1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora 9
1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea 10
1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative 10
1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii 11
1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță: 11
1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate 12
1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare 12
1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV 12
2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare 13
2.1. Aria de piață 13
2.2. Date despre proprietatea subiect 13
2.3. Date despre proprietăți comparabile 14
3. Analiza datelor 15
3.1. Analiza de piață 15
3.2. Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări) 15
4. Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului 16
4.1. Evaluarea terenului conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare 16
5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii 17

ANEXE

1. Plan de situație;
2. Extras de carte funciară nr. 264641;
3. HCL 318/2024;
4. Proces verbal de recepție 4706/2024
5. Poze.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren extravilan arabil, parcela 170/5 Lot 2, județul Constanța, care aparține proprietarilor Băiceanu Vasile și Băiceanu Maria. 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 jud. Constanța, parcela 170/5 Lot 2;
- Nr. cadastral: 264641;
- Suprafață teren : 3.000 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 3.000 mp:
- Suprafață teren afectată: 3.000 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 42,27;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat în limitrofă, o zonă de trenuri arabile, imobile industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: are acces la toate utilitățile; energie electrică etc, cu posibilitatea de branșare la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului extravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024
			mp	(pg 53)			
1	Teren extravilan arabil, parcela 170/5/2, DN 3C, NC 264641, mun. Constanța, jud. Constanța	264641	3.000	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

In prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legiii 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 extravilan;
- 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	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare în zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 53)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 170/5/2, DN 3C, NC 264641, mun. Constanța, jud. Constanța	264641	3.000	Varianta Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	9.424	1.800

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Terenul are destinația de extravilan - arabil, în cadrul **„Studiu de Piață pentru anul 2026, 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 extravilan – arabil.

Concluzie:

Evaluarea terenului extravilan care are categoria de folosință de extravilan - arabil, situat în județul Constanta, DN 3C, 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.

1.800,00 EURO echivalentul a 9.424,00 lei fără TVA
1 EURO 5,2358 LEI 20.05.2026

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

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

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

CERTIFICARE

Subsemnatul evaluator dr. ing. Dragoș Mihai Ipate certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare, iar acele date și informații preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menționate expres în text;
- analizele, opiniile și concluziile din raport sunt obiective și nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale cunoscute și prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare;
- evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natura ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare;
- evaluatorul nu este angajat direct sau prin intermediari în nici o acțiune cu caracter comercial privind activul evaluat;
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- evaluatorul își asuma menținerea confidențialității asupra datelor și informațiilor din raport, precum și neutilizarea, acestora, în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal, fie prin intermediul unei terțe persoane;
- **La solicitarea beneficiarului raportul a fost întocmit în concordanța cu legea 255/2010, lege neconformă cu standardele ANEVAR și a codului deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR;**
- utilizarea prezentului raport de evaluare poate fi însoțita de verificarea lui numai în conformitate cu legea 255/2010, lege neconformă cu standardele ANEVAR;
- Prezentul raport a fost efectuat în disconcordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2025. Acesta s-a efectuat conform legii nr. 255/2010 pentru exproprierea unui teren pentru cauză de utilitate publică;
- evaluatorul a efectuat personal inspecția proprietății ce face obiectul prezentului raport de evaluare în perioada Mai 2026;
- evaluatorul este membru al ANEVAR (Asociația națională a evaluatorilor din România); evaluatorul își declară competența în evaluarea proprietății imobiliare evaluat.

Evaluator

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai Ipate

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Capitolul 1. Termenii de referinţă ai evaluării

1.1. Identificarea activului supus evaluării

Activul supus evaluării în prezentul raport constă în bunul imobil – teren arabil - extravilan, cu suprafaţa de 3.000 mp, situat în la adresa DN3C, parcela A170/5, lot 2, zona Varianta Ovidiu , jud. Constanţa. Terenul extravilan aparţine proprietarilor Băiceanu Vasile şi Băiceanu Maria.

1.2. Identificarea clientului/beneficiarului

Beneficiarul şi utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA,** cu sediul în Constanţa, B-dul. Tomis, nr. 51.

1.3. Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată este aceea de a stabilii valoarea bunului imobil – teren arabil – extravilan, cu suprafaţa de 3.000 mp pentru expropriere cu destinaţia de "Construire parc DN 3C din municipiul Constanţa", coform legii 255/2010 şi potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010.

1.4. Utilizatorul desemnat

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA,** cu sediul în Constanţa, B-dul. Tomis, nr. 51. Nu există alţi utilizatori desemnaţi.

1.5. Evaluatorul

Denumire:	MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA
Adresa:	CONSTANŢA, Str. C. D. Gherea, nr. 13.
Telefon/fax:	mobil 0745-183221
E-mail:	dragos.ipate@gmail.com
CUI:	cod fiscal RO 15489305
Reg. Comerţului:	J 13/1792/04.06.2003
Forma juridica:	societate cu răspundere limitată

Obiect de activitate: consultanţă în management, analiză diagnostic, reorganizare şi restructurare, evaluare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanţarea afacerilor.

Autorizaţie: membru corporativ ANEVAR – autorizaţie 0236.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Evaluatorul - expert tehnic judiciar conf. univ. dr. ing. IPATE DRAGOȘ MIHAI, domiciliat în Constanța, str. C. D. Gherea, nr. 13, cod 900190, tel./fax 0341.173.794, mobil 0745.183.221, e-mail: dragos.ipate@gmail.com , doctor în inginerie industrială:

- membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați in România), cu specializările evaluarea proprietăților imobiliare, evaluarea bunurilor mobile și evaluarea întreprinderilor, legitimație nr. 13439;
- expert tehnic judiciar în specialitatea „Evaluarea proprietății imobiliare" și „Evaluări bunuri mobile economie", autorizație Nr. 30018072014 Seria 6707141033130620l4, precum și în specialitatea „Evaluarea de întreprinderi", autorizație Nr. 921305202, Seria 20021222225042024, aflat în evidenta Biroului Local de Expertiza Tehnice și Contabile din cadrul Tribunalului Constanța.

Evaluatorul este asigurat de răspundere civilă profesională în domeniul evaluărilor la ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI.

Domeniul de activitate: expertiză tehnică în domeniul evaluării proprietății imobiliare și a bunurilor mobile economice, evaluarea întreprinderilor, consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare și restructurare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor

În calitate de evaluator a participat la realizarea numeroase evaluări de întreprinderi, participații la întreprinderi, active și alte bunuri mobile și proprietăți imobile. De asemenea participă la realizarea de expertize tehnice judiciare în domeniile evaluării proprietății imobiliare, evaluarea bunurilor mobile economice și evaluarea întreprinderilor

1.6. Moneda evaluării

Evaluarea se face în lei echivalent euro la data evaluării, respectiv 20.05.2026.

Cursul de conversie utilizat în calcule este cel de la data evaluării 1 EURO = 5,2358 lei.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 20 Mai 2026.

Data raportului de evaluare (predării) este 20 Mai 2026.

Inspecțiile au fost realizate în perioada de 18 - 20 Mai 2026.

1.8. Tipul valorii

Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori.

În prezentul raport, tipul valorii se referă la valoarea terenului a fost estimată conform studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobilare și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010 conform căreia se va ține seama de expertizele întocmite și actualizate din camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate și REPREZINTĂ O DEROGARE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ÎN VIGOARE LA DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII.

ACEASTĂ VALOARE ESTE O NECONFORMITATE RAPORTATĂ LA STANDARDELE DE EVALUARE, DAR ESTE REALIZATĂ NUMAI DATORITĂ SOLICITĂRII PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA, SERVICIUL PATRIMONIU, PENTRU EXPROPRIERE CU DESTINAȚIA DE UTILITATE PUBLICĂ.

MENȚIONĂM CĂ TIPUL DE VALOARE REZULTAT NU CORESPUNDE NICI UNUI TIP DE VALOARE DEFINIT ÎN STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ȘI NU POATE FI ASIMILAT UNEI DEFINIȚII DIN STANDARDE.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Art. 22. - *17/06/2018 - Art. 22. a fost modificat prin Lege 233/2018*

(1) Expropriatul nemulţumit de cuantumul despăgubirii prevăzute la art. 19 se poate adresa instanţei judecătoreşti competente în termenul general de prescripţie, care curge de la data la care i-a fost comunicată hotărârea de stabilire a cuantumului despăgubirii, sub sancţiunea decăderii, fără a putea contesta transferul dreptului de proprietate către expropriator asupra imobilului supus exproprierii, iar exercitarea căilor de atac nu suspendă efectele hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii şi transferului dreptului de proprietate.

Recursuri în interesul legii - soluţii de admitere.

(2) Preşedintele instanţei va fixa un termen şi va dispune citarea proprietarilor sau, după caz, a posesorilor, a altor titulari de drepturi reale sau a oricăror persoane cunoscute, care pot justifica un interes legitim asupra imobilelor expropriate.

(3) Soluţionarea cererii expropriatului se face cu participarea obligatorie a procurorului.

(4) Instanţa va verifica dacă sunt întrunite toate condiţiile cerute de lege cu privire la stabilirea cuantumului despăgubirii. Hotărârea este supusă căilor de atac prevăzute de lege.

(5) Pentru soluţionarea cauzei instanţa va constitui o comisie de experţi compusă dintr-un expert numit de instanţă, unul desemnat de expropriator şi un al treilea din partea persoanelor care sunt supuse exproprierii.

(6) Experţii, la realizarea raportului de expertiză, precum şi instanţa vor ţine seama de expertizele întocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

(7) Despăgubirea acordată de instanţă nu va putea fi mai mică decât cea oferită de expropriator şi nici mai mare decât cea solicitată de expropriat sau de altă persoană interesată.

A se vedea şi Decizie 532/2018.

(8) Atât procedura de expropriere, cât şi obiectivele de utilitate publică ce fac obiectul prezentei legi nu pot fi suspendate sau sistate la cererea vreunei persoane care invocă existenţa unor litigii privind posesia ori proprietatea imobilului expropriat.

Art. 23. - (1) Cererile adresate instanţei judecătoreşti pentru stabilirea, în contradictoriu cu statul român sau cu unităţile administrativ-teritoriale, după caz, a dreptului la despăgubire pentru expropriere şi a cuantumului acesteia sunt scutite de taxa judiciară de timbru şi sunt de competenţa instanţelor de drept comun.

(2) Prevederile alin. (1) nu sunt aplicabile litigiilor având ca obiect stabilirea dreptului de proprietate ori a altui drept real asupra imobilelor expropriate.

(3) Cheltuielile necesare pentru realizarea expertizelor de evaluare a cuantumului despăgubirilor cuvenite ca urmare a exproprierii în cadrul litigiilor prevăzute la alin. (1) vor fi avansate în conformitate cu procedura de drept comun.

1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Pe parcursul evaluării au fost colectate şi analizate date cu privire la subiectul evaluării, aria de piaţă şi zona acestuia.

Inspecţia activului imobilizat a fost realizată de către reprezentantul SC Management Consulting Solutions SRL, dl. Ipate Dragoş, într-un mod neinvaziv.

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Raportul de evaluare s-a realizat la data de 20 Mai 2026, utilizând date furnizate de la beneficiarul raportului de evaluare – PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA - precum și din observațiile evaluatorului rezultate din inspecția la fața locului a proprietății evaluate și a documentului **„Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" referitoare la mun. Constanța, zona Ovidiu – DC89.**

Datele și informațiile furnizate sunt considerate a fi corecte și complete, atât timp cât nu contravin propriilor observații ale evaluatorului, iar aceste situații contradictorii sunt menționate în raport ori de câte ori este necesar. Datele și informațiile au fost sistematizate și interpretate, dar nefiind bazate pe un audit, eventualele omisiuni sau inexactități nu cad în sarcina evaluatorului. Acestea se referă la dimensiuni, structură, finisaje, stare de întreținere, date financiare și economice, etc.

Conform Notei de comanda, emisă de Primăria Orașului Constanța, direcția Patrimoniu, serviciul Patrimoniu,, s-au atașat, în copie, documentele necesare realizării raportului de evaluare, respectiv: tabel cu identificarea imobilelor afectate de amplasamentul lucrării, plan de amplasament

Având în vedere că valoarea de circulație a imobilului expropriat s-a efectuat la solicitarea expresă a Primăriei Municipiului Constanța conform legii 255/2010 respectiv conform cu „Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" referitoare la zona Ovidiu – DC89, mun. Constanța, la momentul transferului dreptului de proprietate, nu s-au luat în calcul informațiile de piață preluate de pe piața imobiliară specifică.

1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Raportul a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze ce apar în cursul raportului de evaluare:

- Ipoteze semnificative:

- evaluatorul nu poate să-și asume nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind certificatul de proprietate în sensul că se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi înstrăinată;
- proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;
- se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă o garanție asupra lor;
- toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte iar planurile și materialele grafice sunt prezentate sub rezerva de corectitudine a autorilor acestora;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau invizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare a proprietății;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

- se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;
- se presupune că autorizațiile, certificatul de urbanism se alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative locale sau naționale, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii;
- se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există servituți, altele decât cele descrise în raport;
- orice proporție din valoarea totală estimată, între teren și construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare, iar valorile separate pentru teren sau clădire nu sunt valabile, dacă nu sunt precizate expres de evaluator;
- evaluatorul nu a fost solicitat să acorde consultanță ulterioară sau se depună mărturie în instanță;
- orice estimare a valorii se referă la întreaga proprietate și orice divizare sau drepturi parțiale anulează această evaluare;
- documentația privind situația juridică a fost preluată din datele de cadastru pentru a putea aprecia dimensiunile fizice;
- previziunile sau estimările referitoare la activitatea exploatare se bazează pe condițiile actuale ale piesei, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare;
- valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației.

▪ Ipoteze speciale semnificative: nu există.

- valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației.

1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii

Nu au fost utilizate asemenea informații.

1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță:

Oricare cerințe cu privire la luarea în considerare a factorilor de mediu, social și de guvernanță semnificativi. Factorii de mediu sunt cei care este necesari a fi respectați, dar având în vedere că, bunul imobil aparține proprietarilor Băiceanu Vasile și Băiceanu Maria. conform înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 90371/09.04.2026 și act notarial nr. 4733 din 16.12.2024, acesta respectă condițiile legale în România. Factorii sociali și de guvernanță nu sunt implicați.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate

Raportul de evaluare se realizează în formă scrisă extinsă în trei exemplare originale.

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este destinat exclusiv clientului - Primăria Municipiului Constanța și nu poate fi făcut public terților, fără acordul scris al evaluatorului.

1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV

Prezentul raport de evaluare / expertiză judiciară **A FOST EFECTUAT ÎN DISCORDANȚĂ CU STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR** ediția 2025 (SEV 100 - Cadrul general al evaluării; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Tipuri ale valorii; SEV 103 – Abordare în evaluare; SEV 104 – Informații și date de intrare; SEV 105 – Modele de evaluare; SEV 106: Documentare și raportare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile) și **SE SUPUNE LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE.**

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

2.Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare

Datele necesare pentru evaluarea proprietății imobiliare sunt date despre aria de piață, date despre proprietatea subiect si date despre proprietăți comparabile.

2.1. *Aria de piață*

Terenul supus evaluării este situat în zona Ovidiu DC89.

Zona este formată din imobile industriale, terenuri extravilan libere.

Zona are acces la toate utilitățile: apa, energie electrică.

În zonă există mijloace de transport în comun.

2.2. *Date despre proprietatea subiect*

Istoric

Proprietatea evaluată – teren extravilan cu categoria de folosință arabil, în suprafața de 3.000 mp, aparține proprietarilor Băiceanu Vasile și Băiceanu Maria, conform înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 90371/09.04.2026, registru Cadastral al imobilelor, act normativ legea 7/1996 emis de Parlamentul României, act notarial nr. 2721 din 18.12.2002 emis de BNP BOTEZATU, act notarial nr. 4733 din 16.12.2024 emis de Tragone George și act notarial 2 din 09.01.2025 emis de Tragone George.

Zonarea

Proprietatea se află în localitatea Constanța, zona Ovidiu – DC89.

Zona este omogenă, formată din proprietăti intravilane, terenuri extravilane libere, agricole.

Zona are acces la utilități.

Amplasament

Terenul de fundare este normal și nu prezintă probleme constructive deosebite.

Amplasamentul este favorabil fiind situat în zona Ovidiu DC89.

Utilitățile sunt în zonă.

- **Terenul extravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Terenul este situat în jud. Constanța, parcela 170/5 Lot 2;
- Nr. cadastral: 264641;
- Suprafață teren : 3.000 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 3.000 mp:
- Suprafață teren afectată: 3.000 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 42,27;
- Topografie: relativ plană;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat în limitrofă, o zonă de trenuri arabile, imobile industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: are acces la toate utilitățile; energie electrică etc, cu posibilitatea de branșare la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului extravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică.

Vecinătăți

- N – IE 264640;
- S – IE 264675;
- E – IE 264675;
- V – IE 256725.

Localizare

Proprietatea se află în zona Ovidiu DC89.

Zona este formată din terenuri extravilan arabile.

Venituri și cheltuieli

In prezent pe proprietate nu se desfășoara activitate.

Impozite și taxe

În conformitate cu Hotărârile Consiliului local al Municipiului Constanța, impozitul pe construcție este 1,7% din valoarea de inventar la activele reevaluate.

2.3. Date despre proprietăți comparabile

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 și nu se face conform datelor de piață, astfel încât nu a fost necesară analiza de piață.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

3.Analiza datelor

3.1. Analiza de piață

Analiza de piață nu a fost efectuată deoarece evaluarea a fost făcută conform grilei notarilor publici, potrivit art. 22, alin 6 din legea 255/2010.

3.2. Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări)

În cazul acestui raport s-a calculat o valoare a terenului extravilan conform legii 255/2010, în concordanță cu studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare, situate în localitatea Constanța, zona Varianta Ovidiu DC89. Această valoare este o neconformitate raportată la Standardele de Evaluare și este realizată la solicitare Primăriei Municipiului Constanța, astfel că nu este necesară analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilitzări).

CMBU a fost luată în considerare pentru încadrarea în studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare a fost în prezent de teren liber.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus și Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis și Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Viile Noi, Sere - spațiu regional	6000
Alte locații	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

4.Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului

4.1. Evaluarea terenului conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare

La solicitarea beneficiarului, evaluarea terenului extravilan, categorie de folosință arabil, situat în zona Ovidiu DC89, s-a efectuat conform "**Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea**" și potrivit art. 22, alin. 6 legea 255/2010 și în disconcordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2026.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela170/5/2, DN 3C, NC 264641, mun. Constanța, jud. Constanța	264641	3000	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	9.424	1.800

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

Valoarea de piață rezultată conform **"Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea"**, *este de 0,6 EURO/mp pentru terenuri extravilan - arabile respectiv 1.800 Euro echivalentul a 9.424 lei, fără TVA.*

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus și Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis și Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Vila Noi, Sare - spațiu regional	6000
Alte locații	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

5.Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

In prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legiii 255/2010:

- 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 extravilan, categoria de folosință extravilan - 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	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 53)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela l 70/5/2, DN 3C, NC 264641, mun. Constanța, jud. Constanța	264641	3000	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	9.424	1.800

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Terenul are destinația de extravilan - arabil, în cadrul **„Studiu de Piață pentru anul 2026, 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 extravilan - arabil.

Concluzie:

Evaluarea terenului extravilan care are categoria de folosință de extravilan - arabil, situat în județul Constanta, mun. Constanța, zona DN 3C, 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.

1.800,00 EURO echivalentul a 9.424,00 lei fără TVA

1 EURO 5,2358 LEI 20.05.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragos Mihai IPATE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare în zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinație viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare unitară cf studiu de piață pentru terenuri extravilan	Indice corecție 2026	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale prepreților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				(pg. 64)		Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela170/5/2, DN 3C, NC 264641, comn. Constanța, jud. Constanța	264641	3000	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire pare DN 3C din municipiul Constanța	0,6		0,6	9.448	1.800
	Curs Valutar		5,2488									

Nr. cerere	109778
Ziua	04
Luna	05
Anul	2026

Cod verificare
100208337088

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 264641 Constanţa

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Constanta, UAT Constanţa, Parcela 170/5/2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	264641	3.000	Teren neimprejmuit; Imobil inscris in CF sporadic 219800;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90371 / 09/04/2026		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Constanţa); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se Infiinteaza cartea funciara a imobilului 264641 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 303.	A1
Act Notarial nr. 2721, din 18/12/2002 emis de BNP BOTEZATU;		
B2	Se desprinde parcela cu nr cad 108173 (teren in suprafata de 3000 mp) din A+1 a CF 29793 si se transcrie la A+1 a CF 129991 in fav Paris Sterica si Maronca	A1
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B3	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1
Act Notarial nr. 4733, din 16/12/2024 emis de Tragone George (; act notarial nr 2 din 09.01.2025, emis de Tragone George);		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEdare in plata, bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) BĂICEANU VASILE 2) BĂICEANU MARIA	
Act Normativ nr. Legea 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B5	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
90371 / 09/04/2026		
Act Notarial nr. 973, din 10/04/2024 emis de Visan Florin;		
C1	Se Indreapta eroarea strecurata in Incheierea 91738 din 15.04.2024 in sensul ca se va mentiona in mod corect suma de 10.000 lei.	A1
Act Notarial nr. 1590, din 26/06/2024 emis de Visan Florin;		
C2	Se radiaza sarcina de sub C.1 respectiv dreptul de ipoteca si interdictiile aferente intabulate in favoarea TOMA NICUSOR in baza contractului de ipoteca autentificat sub nr.973/2024	A1

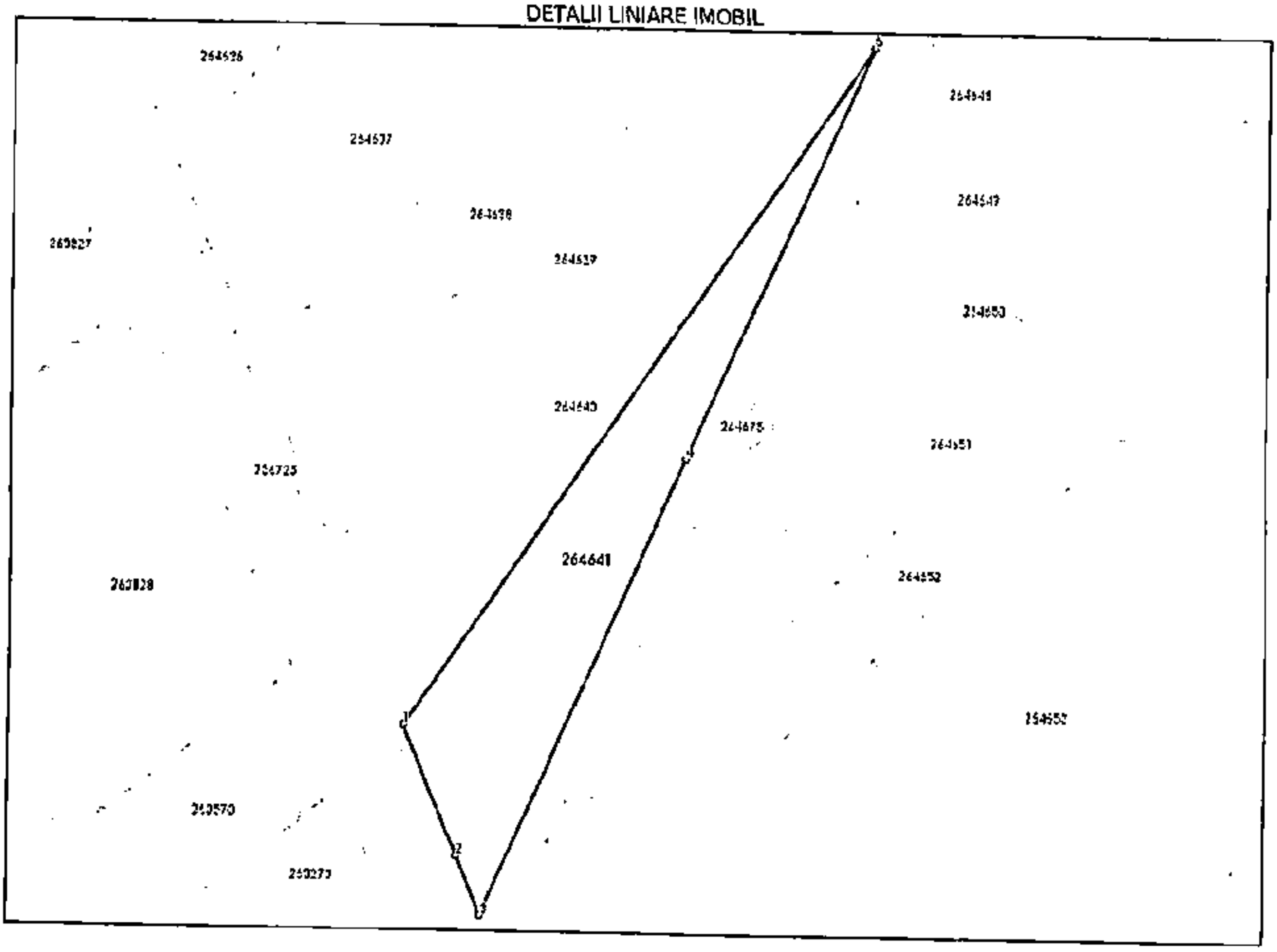
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
264641	3.000	Imobil inscris in CF sporadic 219800;

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	3.000	-	170/5/2	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (1) (m)
1	786.659,954; 307.785,34	2	786.671,08 307.758,36	29.184
2	786.671,08 307.758,36	3	786.676,04 307.746,24	13.096
3	786.676,04 307.746,24	4	786.717,96 307.841,26	103.856
4	786.717,96 307.841,26	5	786.756,02 307.926,8	93.625

Punct început	X/Y	Punct sfârşit	X/Y	Lungime segment (** (m)
5	786.755,02 307.926,8	1	786.659,954 307.785,34	170.996

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
04/05/2026, 10:26

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

PROCES VERBAL DE RECEPŢIE 4706 / 2024

Întocmit astăzi, **21/11/2024**, privind cererea **333504** din **20/11/2024**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr .... din .....

1. **Beneficiar:** MUNICIPIUL CONSTANŢA
2. **Executant:** Costea Romeo
3. **Denumirea lucrărilor recepţionate:** STUDIU TOPOGRAFIC DE AMPLASAMENT PENTRU EXPROPRIEREA NECESARĂ PROIECTULUI DE UTILITATE PUBLICĂ "PARC DN 3C CONSTANŢA - STUDIU FEZABILITATE" CONFORM LEGII 255/2010 EXPROPRIATOR FIIND MUNICIPIUL CONSTANŢA
4. **Nominalizarea documentelor** şi a documentaţiilor care se predau Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
4	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
1	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
215231	12.11.2024	act administrativ	Primaria Municipiului
8	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
9	15.09.2023	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
2444	07.09.2023	act administrativ	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
2	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
6	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
3	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
7	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
5	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo

Aşa cum sunt ataşate la cerere.

5. **Concluzii:**
Pentru procesul verbal 4706 au fost recepţionate 1 propuneri:

* Avand ca obiect receptie : plan topografic in vederea realizării studiului de fezabilitate pentru proiectul " STUDIU TOPOGRAFIC DE AMPLASAMENT PENTRU EXPROPRIEREA NECESARĂ PROIECTULUI DE UTILITATE PUBLICĂ "PARC DN 3C CONSTANŢA - STUDIU FEZABILITATE" CONFORM LEGII 255/2010 EXPROPRIATOR FIIND MUNICIPIUL CONSTANŢA" Pentru zona studiata in suprafata S = 364888 mp ce cuprinde IE 206430, 206431, 207407, 205300, 205336, 205327, 245022, 206991, 216064, 200027, 219800, 205415, 216351, 216352, 216353, 226250, 232582, 232583, 232584, 209253, 252757, 215045, 215046, 222601, 230462, (233883), 230461, 235638, 219594, 232620, 250925, 213808, 221362, 254958 , situata in Mun. Constanta, UAT UAT Constanta , Jud. Constanta.
Conform Ordinului Nr. 600/2023 al Directorului General al Agentiei Nationale de Cadastru si Publicitate Imobiliara privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciară, cu modificarile si completarile ulterioare , art. 248.

6. **Erori topologice** faţă de alte entităţi spaţiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
206430	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 206430 din stratul permanent!
206431	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 206431 din stratul permanent!
235638	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 235638 din stratul permanent!
205415	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 205415 din stratul permanent!
216351	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 216351 din stratul permanent!
216352	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 216352 din stratul permanent!
216353	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 216353 din stratul permanent!
207407	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 207407 din stratul permanent!
205300	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 205300 din stratul permanent!

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
221362	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 221362 din stratul permanent!
213808	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 213808 din stratul permanent!
250925	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 250925 din stratul permanent!
232620	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 232620 din stratul permanent!
219594	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 219594 din stratul permanent!
230461	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 230461 din stratul permanent!
230462	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 230462 din stratul permanent!
215046	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 215046 din stratul permanent!
215045	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 215045 din stratul permanent!
209253	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 209253 din stratul permanent!
252757	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 252757 din stratul permanent!
232584	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 232584 din stratul permanent!
232583	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 232583 din stratul permanent!
232582	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 232582 din stratul permanent!
226250	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 226250 din stratul permanent!
222601	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 222601 din stratul permanent!
233883	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 233883 din stratul permanent!
205336	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 205336 din stratul permanent!
205327	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 205327 din stratul permanent!
245022	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 245022 din stratul permanent!
206991	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 206991 din stratul permanent!
216064	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 216064 din stratul permanent!
200027	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 200027 din stratul permanent!
219800	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 219800 din stratul permanent!
254958	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 254958 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!
-	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
Evren Omer

Evren Omer Digitally signed by Evren Omer
Date: 2024.11.21 15:40:37 +02'00'

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
MUNICIPIUL CONSTANŢA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentaţei tehnice pentru obiectivul de investiţii "Construire parc DN3C din municipiul Constanţa", faza Studiu de fezabilitate

Consiliul local al municipiului Constanţa, întrunit în şedinţa ordinară din data de 31.07.2024

Având în vedere :

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chiţac, înregistrat sub nr. 143924/25.07.2024
- raportul de specialitate al Serviciului programe şi obiective de interes public din Direcţia patrimoniu, din cadrul Direcţiei generale urbanism şi patrimoniu, înregistrat sub nr. 143933/25.07.2024
- avizul Comisiei de specialitate nr. 1 de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanţe şi administrarea domeniului public şi privat al municipiului Constanţa;
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 – de organizare şi dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecţia mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice şi de arhitectură.
- avizul Comisiei de specialitate nr. 3 pentru servicii publice, comerţ, turism şi agrement;

În conformitate cu prevederile:
- art. 7, lit. e) şi f) din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităţilor, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 273/2006 privind finanţele publice locale, cu modificările şi completările ulterioare;
- art. 5 alin. (1) lit. c) pct. ii), art. 10 din H.G. nr. 907/2016 privind etapele de elaborare şi conţinutul-cadru al documentaţiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiţii finanţate din fonduri publice, cu modificările şi completările ulterioare;

Luând în considerare:
- contractul de achiziţie publică de prestare "Servicii de proiectare pentru obiectivul de investiţie parc DN3C" nr.32616/17.02.2023;
- avizul Comisiei Tehnico - Economice al Primăriei municipiului Constanţa nr. 137224/16.07.2024;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit.b, alin. (4) lit. d) 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 documentația tehnică pentru obiectivul de investiții "Construire parc DN3C din municipiul Constanța", faza Studiu de fezabilitate, conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă devizul general, conform anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre. Valoarea totală estimată a investiției este de 215.195.689,16 lei, fara TVA, respectiv 256.082.870,11 lei cu TVA.

Art. 3 Compartimentul secretariat, relații consiliul local, administrația publică și fond funciar va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu - Direcția Patrimoniu Serviciul programe și proiecte de interes public, Serviciului juridic în vederea ducerii la îndeplinire și Instituției Prefectului - județul Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel: 23 pentru, — împotrivă, — abțineri.
La data adoptării sunt în funcție 27 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
MIHAELA ANDREI

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

Constanța
Nr. 318, 31.07.2024

Alte terenuri intravilane

Amplasarea	Curti Constructii euro/mp	Arabil euro/mp
Zona cuprinsă între zona Campus, Bd. Tomis, Elvila şi Lac	180	160
Între Bd. Aurel Vlaicu, Bd. Tomis, Carrefour şi Str. Ştefăniţă Vodă	180	160
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Str. Ştefăniţă Vodă şi Str. Baba Novac	160	150
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Str. Baba Novac şi Str. Crişului	85	80
Zona Industrială	65	50
Zona Oil Terminal - cu intrare din Str. Caraiman	40	36
Zona Ovis Palas - Ancora, deschidere la DN3	40	36
Zona Ovis Palas - Ancora	30	27
Varianta Ovidiu - Dc 89	15	14
Zona Veterani 2	40	36
Zona Sere	40	36
Zona Metro 2, Real, Practiker	75	68
Zona Depozite Halta Traian	60	54
Zona Hidrotehnica	55	50
Zona Meconst Petroconst	45	41

- Zona depozite Halta Traian: cuprinsă între Str. Nicolae Filimon, taluz CF, Bd. Aurel Vlaicu - str. Interioară 1, Interioară 2, Interioară 3, Interioară 4.
- Zona Industrială: cuprinsă între Str. Vârful cu Dor, Bd. Aurel Vlaicu, linii CF - Str. Celulozei, Str. Industrială.
- Zona Veterani 2: cuprinsă între Str. Fântânele, Şos. Mangaliei, DJ 39E, limita administrativă a municipiului Constanţa.
- Zona Metro 2, Real, Praktiker: cuprinsă între Şos. Mangaliei, Fabrica de Oxigen, Movila Sara, cartierul de blocuri Km 4-5.
- Zona OIL Terminal: Str. Caraiman
- Zona Hidrotehnică: cuprinsă între Str. Caraiman, Şos. Mangaliei, Bd. Aurel Vlaicu
- Zona Meconst - Petroconst: cuprinsă între Str. Caraiman, linii CF, Str. Spiru Haret, Str. Cumpenei, Bd. I.C. Brătianu până la Policlinica CFR, Gară, Str. Albastră, Str. Caraiman - mai puţin proprietatea OIL Terminal şi imobilele situate pe Str. Cumpenei.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus şi Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu şi Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis şi Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Ville Noi, Sere - spaţiu regional	6000
Alte locaţii	5500

ir map.
PALAZURMARE
BOREAL
TOMIS PLUS
Polygon - No name (36188.74m²)
E87
86
TOMIS N
E87
Mvol constanta

S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
Constanţa
Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor
România, 900190, Constanţa, str. C.D. Gherea, nr.
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J 13/1792/2003, Cod fiscal: RO 15489305

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA Nr. 121499 2026 Luna 05 Ziua 20
MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L CONSTANŢA
INTRARE IEŞIRE Nr. 201 2026 Luna 05 Ziua 20

RAPORT DE EVALUARE

(PENTRU EXPROPRIERE CF. L 255 / 2010)

TEREN EXTRAVILAN
Parcela 165/1, jud. Constanţa
(42.500 mp) (NC 264642)

PROPRIETAR:

LITCANU IRINA EVA

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

MAI 2026

RAPORT DE EVALUARE
(PENTRU EXPROPRIERE)

Obiectul evaluării: teren extravilan, cu suprafața de 42.500 mp, parcela 165/1, jud. Constanța

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

Data evaluării: 20 Mai 2026

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA

Proprietar: LITCANU IRINA EVA

Executant: MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

CUPRINS

CUPRINS 2
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE 3
CERTIFICARE 5
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării 6
1.1. Identificarea activului supus evaluării 6
1.2. Identificarea clientului/beneficiarului 6
1.3. Utilizarea desemnată 6
1.4. Utilizatorul desemnat 6
1.5. Evaluatorul 6
1.6. Moneda evaluării 7
1.7. Data evaluării 7
1.8. Tipul valorii 7
1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora 9
1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea 10
1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative 10
1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii 11
1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță: 11
1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate 11
1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare 12
1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV 12
2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare 13
2.1. Aria de piață 13
2.2. Date despre proprietatea subiect 13
2.3. Date despre proprietăți comparabile 14
3. Analiza datelor 15
3.1. Analiza de piață 15
3.2. Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări) 15
4. Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului 16
4.1. Evaluarea terenului conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare 16
5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii 17

ANEXE

1. Plan de situație;
2. Extras de carte funciară nr. 264642;
3. HCL 318/2024;
4. Proces verbal de recepție 4706/2024
5. Poze.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren extravilan arabil, parcela 165/1, județul Constanța, care aparține proprietarei Litcanu Irina Eva. 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 jud. Constanța, parcela 165/1;
- Nr. cadastral: 264642;
- Suprafață teren : 42.500 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 42.500 mp:
- Suprafață teren afectată: 42.500 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 227;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat în limitrofă, o zonă de trenuri arabile, imobile industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: are acces la toate utilitățile; energie electrică etc, cu posibilitatea de branșare la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului extravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024
			mp	(pg 53)			
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/1, DN 3C, NC 264642, mun. Constanța, jud. Constanța	264642	42.500	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

In prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legiii 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 extravilan;
- 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	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare în zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 53)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/1, DN 3C, NC 264642, mun. Constanța, jud. Constanța	264642	42.500	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	133.513	25.500

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Terenul are destinația de extravilan – arabil, în cadrul **„Studiu de Piață pentru anul 2026, 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 extravilan – arabil.

Concluzie:

Evaluarea terenului extravilan care are categoria de folosință de arabil - extravilan, situat în județul Constanta, DN 3C, 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.

25.500,00 EURO echivalentul a 133.513,00 lei fără TVA
1 EURO 5,2358 LEI 20.05.2026

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

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

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

CERTIFICARE

Subsemnatul evaluator dr. ing. Dragoş Mihai Ipate certific cu bună credinţă şi după cunoştinţa mea următoarele:

- afirmaţiile susţinute în prezentul raport sunt reale şi corecte;
- evaluatorul îşi asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmaţiilor personale din raportul de evaluare, iar acele date şi informaţii preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menţionate expres în text;
- analizele, opiniile şi concluziile din raport sunt obiective şi nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele şi ipotezele speciale cunoscute şi prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare;
- evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natura ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare;
- evaluatorul nu este angajat direct sau prin intermediari în nici o acţiune cu caracter comercial privind activul evaluat;
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcţie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obţinere a unui rezultat dorit sau de apariţia unui eveniment ulterior;
- evaluatorul îşi asuma menţinerea confidenţialităţii asupra datelor şi informaţiilor din raport, precum şi neutilizarea, acestora, în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal, fie prin intermediul unei terţe persoane;
- **La solicitarea beneficiarului raportul a fost întocmit în concordanţa cu legea 255/2010, lege neconformă cu standardele ANEVAR şi a codului deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR;**
- utilizarea prezentului raport de evaluare poate fi însoţita de verificarea lui numai în conformitate cu legea 255/2010, lege neconformă cu standardele ANEVAR;
- Prezentul raport a fost efectuat în disconcordanţă cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediţia 2025. Acesta s-a efectuat conform legii nr. 255/2010 pentru exproprierea unui teren pentru cauză de utilitate publică;
- evaluatorul a efectuat personal inspecţia proprietăţii ce face obiectul prezentului raport de evaluare în perioada Mai 2026;
- evaluatorul este membru al ANEVAR (Asociaţia naţională a evaluatorilor din România); evaluatorul îşi declară competenţa în evaluarea proprietăţii imobiliare evaluat.

Evaluator

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai Ipate

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea activului supus evaluării

Activul supus evaluării în prezentul raport constă în bunul imobil – teren arabil - extravilan, cu suprafața de 42.500 mp, situat în la adresa DN3C, parcela A165/1, zona Varianta Ovidiu, jud. Constanța. Terenul extravilan aparține proprietarei Litcanu Irina Eva.

1.2. Identificarea clientului/beneficiarului

Beneficiarul şi utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA,** cu sediul în Constanța, B-dul. Tomis, nr. 51.

1.3. Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată este aceea de a stabilii valoarea bunului imobil – teren arabil – extravilan, cu suprafața de 42.500 mp pentru expropriere cu destinația de "Construire parc DN 3C din municipiul Constanța", coform legii 255/2010 şi potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010.

1.4. Utilizatorul desemnat

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA,** cu sediul în Constanța, B-dul. Tomis, nr. 51. Nu există alți utilizatori desemnați.

1.5. Evaluatorul

Denumire:	MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA
Adresa:	CONSTANŢA, Str. C. D. Gherea, nr. 13.
Telefon/fax:	mobil 0745-183221
E-mail:	dragos.ipate@gmail.com
CUI:	cod fiscal RO 15489305
Reg. Comerțului:	J 13/1792/04.06.2003
Forma juridica:	societate cu răspundere limitată

Obiect de activitate: consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare şi restructurare, evaluare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor.

Autorizație: membru corporativ ANEVAR – autorizație 0236.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Evaluatorul - expert tehnic judiciar conf. univ. dr. ing. IPATE DRAGOŞ MIHAI, domiciliat în Constanța, str. C. D. Gherea, nr. 13, cod 900190, tel./fax 0341.173.794, mobil 0745.183.221, e-mail: dragos.ipate@gmail.com , doctor în inginerie industrială:

- membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați in România), cu specializările evaluarea proprietăților imobiliare, evaluarea bunurilor mobile şi evaluarea întreprinderilor, legitimație nr. 13439;
- expert tehnic judiciar în specialitatea „Evaluarea proprietății imobiliare" şi „Evaluări bunuri mobile economie", autorizație Nr. 30018072014 Seria 670714103313062014, precum şi în specialitatea „Evaluarea de întreprinderi", autorizație Nr. 921305202, Seria 20021222225042024, aflat în evidenta Biroului Local de Expertiza Tehnice şi Contabile din cadrul Tribunalului Constanța.

Evaluatorul este asigurat de răspundere civilă profesională în domeniul evaluărilor la ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI.

Domeniul de activitate: expertiză tehnică în domeniul evaluării proprietății imobiliare şi a bunurilor mobile economice, evaluarea întreprinderilor, consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare şi restructurare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor

În calitate de evaluator a participat la realizarea numeroase evaluări de întreprinderi, participații la întreprinderi, active şi alte bunuri mobile şi proprietăți imobile. De asemenea participă la realizarea de expertize tehnice judiciare în domeniile evaluării proprietății imobiliare, evaluarea bunurilor mobile economice şi evaluarea întreprinderilor

1.6. Moneda evaluării

Evaluarea se face în lei echivalent euro la data evaluării, respectiv 20.05.2026.

Cursul de conversie utilizat în calcule este cel de la data evaluării 1 EURO = 5,2358 lei.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 20 Mai 2026.

Data raportului de evaluare (predării) este 20 Mai 2026.

Inspecțiile au fost realizate în perioada de 18 - 20 Mai 2026.

1.8. Tipul valorii

Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori.

În prezentul raport, tipul valorii se referă la valoarea terenului a fost estimată conform studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobilare şi potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010 conform căreia se va ține seama de expertizele întocmite şi actualizate din camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate şi REPREZINTĂ O DEROGARE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ÎN VIGOARE LA DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII.

ACEASTĂ VALOARE ESTE O NECONFORMITATE RAPORTATĂ LA STANDARDELE DE EVALUARE, DAR ESTE REALIZATĂ NUMAI DATORITĂ SOLICITĂRII PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA, SERVICIUL PATRIMONIU, PENTRU EXPROPRIERE CU DESTINAȚIA DE UTILITATE PUBLICĂ.

MENȚIONĂM CĂ TIPUL DE VALOARE REZULTAT NU CORESPUNDE NICI UNUI TIP DE VALOARE DEFINIT ÎN STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ȘI NU POATE FI ASIMILAT UNEI DEFINIȚII DIN STANDARDE.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Art. 22. - *17/08/2018 - Art. 22. a fost modificat prin Lege 233/2018*

(1) Expropriatul nemulţumit de cuantumul despăgubirii prevăzute la art. 19 se poate adresa instanţei judecătoreşti competente în termenul general de prescripţie, care curge de la data la care i-a fost comunicată hotărârea de stabilire a cuantumului despăgubirii, sub sancţiunea decăderii, fără a putea contesta transferul dreptului de proprietate către expropriator asupra imobilului supus exproprieri, iar exercitarea căilor de atac nu suspendă efectele hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii şi transferului dreptului de proprietate.

Recursuri în interesul legii - soluţii de admitere.

(2) Preşedintele instanţei va fixa un termen şi va dispune citarea proprietarilor sau, după caz, a posesorilor, a altor titulari de drepturi reale sau a oricăror persoane cunoscute, care pot justifica un interes legitim asupra imobilelor expropriate.

(3) Soluţionarea cererii expropriatului se face cu participarea obligatorie a procurorului.

(4) Instanţa va verifica dacă sunt întrunite toate condiţiile cerute de lege cu privire la stabilirea cuantumului despăgubirii. Hotărârea este supusă căilor de atac prevăzute de lege.

(5) Pentru soluţionarea cauzei instanţa va constitui o comisie de experţi compusă dintr-un expert numit de instanţă, unul desemnat de expropriator şi un al treilea din partea persoanelor care sunt supuse exproprierii.

(6) Experţii, la realizarea raportului de expertiză, precum şi instanţa vor ţine seama de expertizele întocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

(7) Despăgubirea acordată de instanţă nu va putea fi mai mică decât cea oferită de expropriator şi nici mai mare decât cea solicitată de expropriat sau de altă persoană interesată.

A se vedea şi Decizie 532/2018.

(8) Atât procedura de expropriere, cât şi obiectivele de utilitate publică ce fac obiectul prezentei legi nu pot fi suspendate sau sistate la cererea vreunei persoane care invocă existenţa unor litigii privind posesia ori proprietatea imobilului expropriat.

Art. 23. - (1) Cererile adresate instanţei judecătoreşti pentru stabilirea, în contradictoriu cu statul român sau cu unităţile administrativ-teritoriale, după caz, a dreptului la despăgubire pentru expropriere şi a cuantumului acesteia sunt scutite de taxa judiciară de timbru şi sunt de competenţa instanţelor de drept comun.

(2) Prevederile alin. (1) nu sunt aplicabile litigiilor având ca obiect stabilirea dreptului de proprietate ori a altui drept real asupra imobilelor expropriate.

(3) Cheltuielile necesare pentru realizarea expertizelor de evaluare a cuantumului despăgubirilor cuvenite ca urmare a exproprierii în cadrul litigiilor prevăzute la alin. (1) vor fi avansate în conformitate cu procedura de drept comun.

1.9. Natura şi amploarea activităţilor evaluatorului şi oricare limitări ale acestora

Pe parcursul evaluării au fost colectate şi analizate date cu privire la subiectul evaluării, aria de piaţă şi zona acestuia.

Inspecţia activului imobilizat a fost realizată de către reprezentantul SC Management Consulting Solutions SRL, dl. Ipate Dragoş, într-un mod neinvaziv.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Raportul de evaluare s-a realizat la data de 20 Mai 2026, utilizând date furnizate de la beneficiarul raportului de evaluare – PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA - precum și din observațiile evaluatorului rezultate din inspecția la fața locului a proprietății evaluate și a documentului **„Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" referitoare la mun. Constanța, zona Ovidiu – DC89.**

Datele și informațiile furnizate sunt considerate a fi corecte și complete, atât timp cât nu contravin propriilor observații ale evaluatorului, iar aceste situații contradictorii sunt menționate în raport ori de câte ori este necesar. Datele și informațiile au fost sistematizate și interpretate, dar nefiind bazate pe un audit, eventualele omisiuni sau inexactități nu cad în sarcina evaluatorului. Acestea se referă la dimensiuni, structură, finisaje, stare de întreținere, date financiare și economice, etc.

Conform Notei de comanda, emisă de Primăria Orașului Constanța, direcția Patrimoniu, serviciul Patrimoniu,, s-au atașat, în copie, documentele necesare realizării raportului de evaluare, respectiv: tabel cu identificarea imobilelor afectate de amplasamentul lucrării, plan de amplasament

Având în vedere că valoarea de circulație a imobilului expropriat s-a efectuat la solicitarea expresă a Primăriei Municipiului Constanța conform legii 255/2010 respectiv conform cu „Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" referitoare la zona Ovidiu – DC89, mun. Constanța, la momentul transferului dreptului de proprietate, nu s-au luat în calcul informațiile de piață preluate de pe piața imobiliară specifică.

1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Raportul a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze ce apar în cursul raportului de evaluare:

- Ipoteze semnificative:

- evaluatorul nu poate să-și asume nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind certificatul de proprietate în sensul că se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi înstrăinată;
- proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;
- se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă o garanție asupra lor;
- toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte iar planurile și materialele grafice sunt prezentate sub rezerva de corectitudine a autorilor acestora;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau invizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare a proprietății;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

- se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;
- se presupune că autorizațiile, certificatul de urbanism se alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative locale sau naționale, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii;
- se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există servituți, altele decât cele descrise în raport;
- orice proporție din valoarea totală estimată, între teren și construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare, iar valorile separate pentru teren sau clădire nu sunt valabile, dacă nu sunt precizate expres de evaluator;
- evaluatorul nu a fost solicitat să acorde consultanță ulterioară sau se depună mărturie în instanță;
- orice estimare a valorii se referă la întreaga proprietate și orice divizare sau drepturi parțiale anulează această evaluare;
- documentația privind situația juridică a fost preluată din datele de cadastru pentru a putea aprecia dimensiunile fizice;
- previziunile sau estimările referitoare la activitatea exploatare se bazează pe condițiile actuale ale piesei, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare;
- valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației.

▪ Ipoteze speciale semnificative: nu există.

- valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației.

1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii

Nu au fost utilizate asemenea informații.

1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță:

Oricare cerințe cu privire la luarea în considerare a factorilor de mediu, social și de guvernanță semnificativi. Factorii de mediu sunt cei care este necesari a fi respectați, dar având în vedere că, bunul imobil aparține proprietarei Liteanu Irina Eva. conform înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 90372/09.04.2026 și act notarial nr. 536 din 14.03.2007, acesta respectă condițiile legale în România. Factorii sociali și de guvernanță nu sunt implicați.

1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate

Raportul de evaluare se realizează în formă scrisă extinsă în trei exemplare originale.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este destinat exclusiv clientului - Primăria Municipiului Constanța și nu poate fi făcut public terților, fără acordul scris al evaluatorului.

1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV

Prezentul raport de evaluare / expertiză judiciară **A FOST EFECTUAT ÎN DISCORDANȚĂ CU STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR** ediția 2025 (SEV 100 - Cadrul general al evaluării; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Tipuri ale valorii; SEV 103 – Abordare în evaluare; SEV 104 – Informații și date de intrare; SEV 105 – Modele de evaluare; SEV 106: Documentare și raportare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile) și **SE SUPUNE LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE.**

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

2.Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare

Datele necesare pentru evaluarea proprietății imobiliare sunt date despre aria de piață, date despre proprietatea subiect si date despre proprietăți comparabile.

2.1. *Aria de piață*

Terenul supus evaluării este situat în zona Ovidiu DC89.

Zona este formată din imobile industriale, terenuri extravilan libere.

Zona are acces la toate utilitățile: apa, energie electrică.

În zonă există mijloace de transport în comun.

2.2. *Date despre proprietatea subiect*

Istoric

Proprietatea evaluată – teren extravilan cu categoria de folosință arabil, în suprafața de 42.500 mp, aparține proprietarei Litcanu Irina Eva, conform înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale nr. 90371/09.04.2026, registru Cadastral al imobilelor, act normativ legea 7/1996 emis de Parlamentul României, act notarial nr. 536 din 14.03.2007 emis de BNP IOSIF, dosar cadastru nr. 220 din 04.08.2008 emis de Mireille.

Zonarea

Proprietatea se află în localitatea Constanța, zona Ovidiu – DC89.

Zona este omogenă, formată din proprietăti intravilane, terenuri extravilane libere, agricole.

Zona are acces la utilități.

Amplasament

Terenul de fundare este normal şi nu prezintă probleme constructive deosebite.

Amplasamentul este favorabil fiind situat în zona Ovidiu DC89.

Utilitățile sunt în zonă.

- **Terenul extravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Terenul este situat în jud. Constanța, parcela 165/1;
- Nr. cadastral: 264642;
- Suprafață teren : 42.500 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 42.500 mp:
- Suprafață teren afectată: 42.500 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 227;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

- Localizare: este situat în zona limitrofă la DC89, o zonă de trenuri arabile, imobile industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcţii;
- Destinaţie după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanţa";
- Acces: DC89;
- Utilităţi: are acces la toate utilităţile; energie electrică etc, cu posibilitatea de branşare la limita proprietăţii;
- Nu se ştie dacă terenul este afectat de prezenţa unei reţele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului extravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică.

Vecinătăţi

– N – IE 264191, 250940;
– S – IE 264643;
– E – IE 264662, 264669, 264663, 264670, 264664;
– V – IE 264629, 264630, 264631, 264632, 264633, 264634.

Localizare

Proprietatea se află în zona Ovidiu DC89.

Zona este formată din terenuri extravilan arabile.

Venituri şi cheltuieli

In prezent pe proprietate nu se desfăşoara activitate.

Impozite şi taxe

În conformitate cu Hotărârile Consiliului local al Municipiului Constanţa, impozitul pe construcţie este 1,7% din valoarea de inventar la activele reevaluate.

2.3. Date despre proprietăţi comparabile

Valoarea finală a fost stabilită coform legii 255/2010 şi potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010 expertul va ţine seama de expertizele întocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate şi nu se face conform datelor de piaţă, astfel încât nu a fost necesară analiza de piaţă.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

3.Analiza datelor

3.1. Analiza de piaţă

Analiza de piaţă nu a fost efectuată deoarece evaluarea a fost făcută conform grilei notarilor publici, potrivit art. 22, alin 6 din legea 255/2010.

3.2. Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări)

În cazul acestui raport s-a calculat o valoare a terenului extravilan conform legii 255/2010, în concordanţă cu studiu de piaţă privind valorile minime ale proprietăţilor imobiliare, situate în localitatea Constanţa, zona Varianta Ovidiu DC89. Această valoare este o neconformitate raportată la Standardele de Evaluare şi este realizată la solicitare Primăriei Municipiului Constanţa, astfel că nu este necesară analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilitzări).

CMBU a fost luată în considerare pentru încadrarea în studiu de piaţă privind valorile minime ale proprietăţilor imobiliare a fost în prezent de teren liber.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus şi Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu şi Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis şi Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Ville Noi, Sere - spaţiu regional	6000
Alte locaţii	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

4.Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului

4.1. Evaluarea terenului conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare

La solicitarea beneficiarului, evaluarea terenului extravilan, categorie de folosință arabil, situat în zona Ovidiu DC89, s-a efectuat conform "**Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea**" și potrivit art. 22, alin. 6 legea 255/2010 și în disconcordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2026.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare în zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 53)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/1, DN 3C, NC 264642, mun. Constanța, jud. Constanța	264642	42500	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	133.513	25.500

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

Valoarea de piață rezultată conform **"Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea"**, *este de 0,6 EURO/mp pentru terenuri extravilan - arabile respectiv 25.500 Euro echivalentul a 133.513 lei, fără TVA.*

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus și Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis și Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Ville Noi, Sere - spațiu regional	6000
Alte locații	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

In prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legiii 255/2010:

- 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 extravilan, categoria de folosință extravilan - 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	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/1, DN 3C, NC 264642, mun. Constanța, jud. Constanța	264642	42500	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	133.513	25.500

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Terenul are destinația de extravilan - arabil, în cadrul „**Studiu de Piață pentru anul 2026, 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 extravilan - arabil.

Concluzie:

Evaluarea terenului extravilan care are categoria de folosință de extravilan - arabil, situat în județul Constanta, mun. Constanța, zona DN 3C, 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.

25.500,00 EURO echivalentul a 133.513,00 lei fără TVA

1 EURO 5,2358 LEI 20.05.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Drageș Mihai IPATE

SOCIETATEA COMERCIALĂ MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
IPATE DRAGOS MIHAI
Legitimația Nr. 13439
Valabil 2026
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren extravilan	Indice corecție 2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				(pg. 64)		Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/1, DN 3C, NC 264642, mun. Constanța, jud. Constanța	264642	42500	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire pare DN 3C din municipiul Constanța	0,6	-	0,6	133.844	25.500

Curs Valutar 5,2481

Nr. cerere	109779
Ziua	04
Luna	05
Anul	2026

Cod verificare
109208336679

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 264642 Constanţa

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Constanta, UAT Constanţa

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	264642	42.500	Teren neimprejmuit; Imobil inscris in CF sporadic 205415;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90372 / 09/04/2026		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Constanţa); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 264642 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 304.	A1
Act Notarial nr. 536, din 14/03/2007 emis de BNP IOSIF;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEfara titlu, dobandit prin Conventie, cota actuala 4/1	A1
	1) LITCANU IRINA EVA, casatorita cu LITCANU IONEL	
Dosar Cadastru nr. 220, din 04/08/2008 emis de MIREILLE;		
B3	Se noteaza actualizarea datelor cadastrale si conversia numarului cadastral din 13103 in 107909.	A1
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B4	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1
Act Normativ nr. Legea 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B5	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

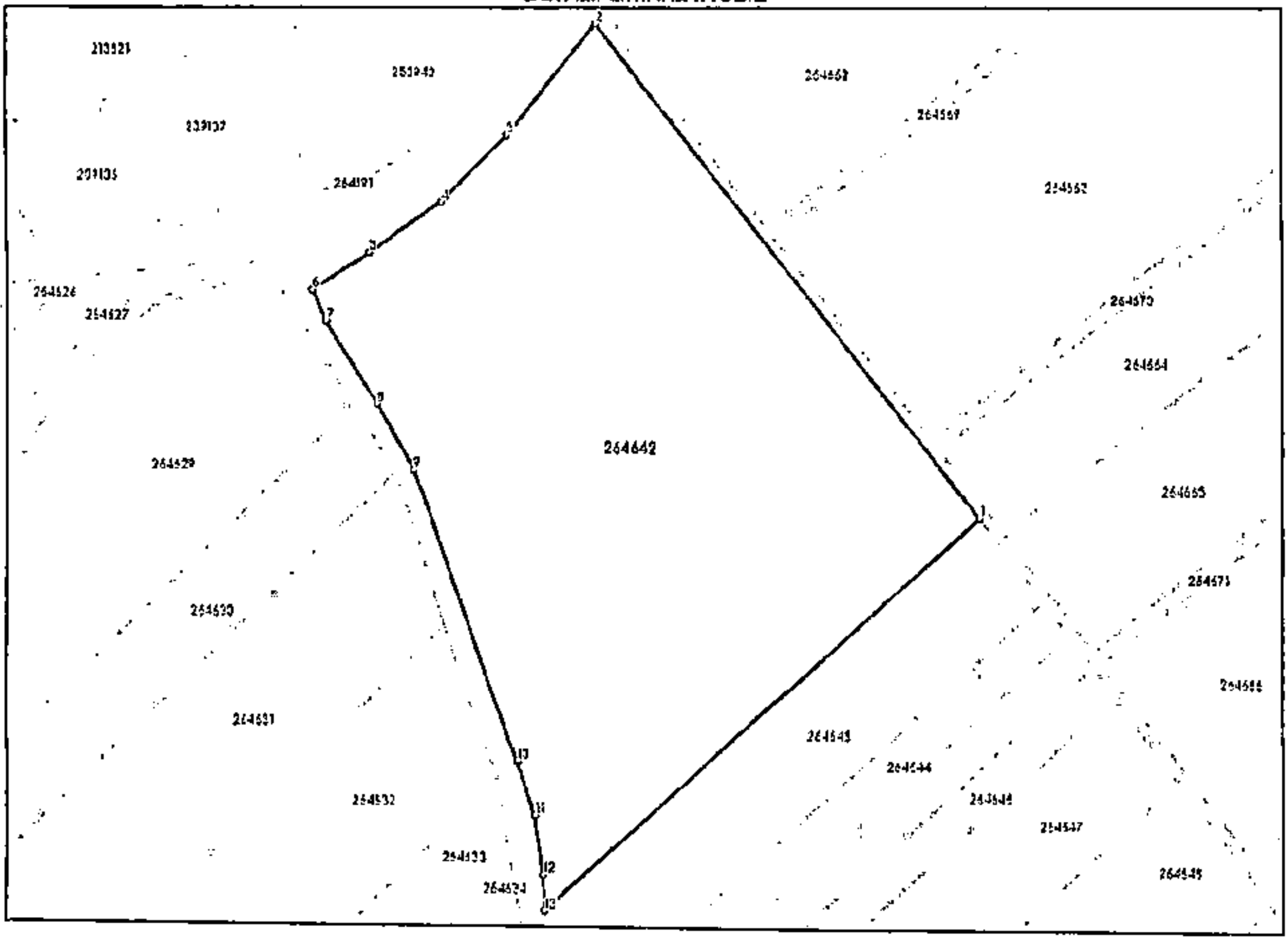
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
264642	42.500	imobil înscris în CF sporadic 205415;

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	42.500	-	165/1	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (m)
1	786.936,19 308.310,69	2	786.787,84 308.502,62	242.58
2	786.787,84 308.502,62	3	786.753,09 308.458,8	55.926
3	786.753,09 308.458,8	4	786.727,68 308.432,5	36.57
4	786.727,68 308.432,5	5	786.699,16 308.412,72	34.708

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
5	786.699,16 308.412,72	6	786.677,39 308.397,98	26.291
6	786.677,39 308.397,98	7	786.682,61 308.385,64	13.399
7	786.682,61 308.385,64	8	786.702,52 308.353,65	37.68
8	786.702,52 308.353,65	9	786.716,63 308.328,21	29.091
9	786.716,63 308.328,21	10	786.756,67 308.215,49	119.62
10	786.756,67 308.215,49	11	786.763,55 308.194,49	22.098
11	786.763,55 308.194,49	12	786.766,94 308.171,55	23.189
12	786.766,94 308.171,55	13	786.767,5 308.157,739	13.822
13	786.767,5 308.157,739	1	786.936,19 308.310,69	227.707

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
04/05/2026, 10:26

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

PROCES VERBAL DE RECEPŢIE 4706 / 2024

Întocmit astăzi, **21/11/2024**, privind cererea **333504** din **20/11/2024**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr .... din .....

1. Beneficiar: MUNICIPIUL CONSTANŢA

2. Executant: Costea Romeo

3. Denumirea lucrărilor recepţionate: STUDIU TOPOGRAFIC DE AMPLASAMENT PENTRU EXPROPRIEREA NECESARĂ PROIECTULUI DE UTILITATE PUBLICĂ "PARC DN 3C CONSTANŢA - STUDIU FEZABILITATE" CONFORM LEGII 255/2010 EXPROPRIATOR FIIND MUNICIPIUL CONSTANŢA

4. Nominalizarea documentelor şi a documentaţiilor care se predau Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
4	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
1	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
215231	12.11.2024	act administrativ	Primaria Municipiului
8	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
9	15.09.2023	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
2444	07.09.2023	act administrativ	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
2	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
6	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
3	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
7	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo
5	15.11.2024	inscris sub semnatura privata	Costea Romeo

Aşa cum sunt ataşate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 4706 au fost recepţionate 1 propuneri:

* Avand ca obiect receptie : plan topografic in vederea realizării studiului de fezabilitate pentru proiectul " STUDIU TOPOGRAFIC DE AMPLASAMENT PENTRU EXPROPRIEREA NECESARĂ PROIECTULUI DE UTILITATE PUBLICĂ "PARC DN 3C CONSTANŢA - STUDIU FEZABILITATE" CONFORM LEGII 255/2010 EXPROPRIATOR FIIND MUNICIPIUL CONSTANŢA" Pentru zona studiata in suprafata S = 364888 mp ce cuprinde IE 206430, 206431, 207407, 205300, 205336, 205327, 245022, 206991, 216064, 200027, 219800, 205415, 216351, 216352, 216353, 226250, 232582, 232583, 232584, 209253, 252757, 215045, 215046, 222601, 230462, (233883), 230461, 235638, 219594, 232620, 250925, 213808, 221362, 254958 , situata in Mun. Constanta, UAT UAT Constanta , Jud. Constanta.
  Conform Ordinului Nr. 600/2023 al Directorului General al Agentiei Nationale de Cadastru si Publicitate Imobiliara privind aprobarea Regulamentului de avizare, recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciară, cu modificarile si completarile ulterioare , art. 248.

6. Erori topologice faţă de alte entităţi spaţiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
206430	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 206430 din stratul permanent!
206431	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 206431 din stratul permanent!
235638	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 235638 din stratul permanent!
205415	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 205415 din stratul permanent!
216351	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 216351 din stratul permanent!
216352	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 216352 din stratul permanent!
216353	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 216353 din stratul permanent!
207407	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 207407 din stratul permanent!
205300	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 205300 din stratul permanent!

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
221362	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 221362 din stratul permanent!
213808	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 213808 din stratul permanent!
250925	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 250925 din stratul permanent!
232620	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 232620 din stratul permanent!
219594	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 219594 din stratul permanent!
230461	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 230461 din stratul permanent!
230462	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 230462 din stratul permanent!
215046	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 215046 din stratul permanent!
215045	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 215045 din stratul permanent!
209253	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 209253 din stratul permanent!
252757	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 252757 din stratul permanent!
232584	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 232584 din stratul permanent!
232583	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 232583 din stratul permanent!
232582	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 232582 din stratul permanent!
226250	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 226250 din stratul permanent!
222601	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 222601 din stratul permanent!
233883	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 233883 din stratul permanent!
205336	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 205336 din stratul permanent!
205327	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 205327 din stratul permanent!
245022	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 245022 din stratul permanent!
206991	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 206991 din stratul permanent!
216064	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 216064 din stratul permanent!
200027	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 200027 din stratul permanent!
219800	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 219800 din stratul permanent!
254958	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se suprapune cu terenul 254958 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!
-	Avertizare	Receptia 6301472: Imobilul TR-3072-6 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
Evren Omer

Evren Omer Digitally signed by Evren Omer Date: 2024.11.21 15:40:37 +02'00'

ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
MUNICIPIUL CONSTANŢA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentaţiei tehnice pentru obiectivul de investiţii "Construire parc DN3C din municipiul Constanţa", faza Studiu de fezabilitate

Consiliul local al municipiului Constanţa, întrunit în şedinţa ordinară din data de 31.07.2024,

Având în vedere :

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chiţac, înregistrat sub nr. 143928/25.07.2024
- raportul de specialitate al Serviciului programe şi obiective de interes public din Direcţia patrimoniu, din cadrul Direcţiei generale urbanism şi patrimoniu, înregistrat sub nr. 143933/25.07.2024
- avizul Comisiei de specialitate nr. 1 de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanţe şi administrarea domeniului public şi privat al municipiului Constanţa;
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 – de organizare şi dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecţia mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice şi de arhitectură.
- avizul Comisiei de specialitate nr. 3 pentru servicii publice, comerţ, turism şi agrement;

În conformitate cu prevederile:
- art. 7, lit. e) şi f) din Legea nr. 24/2007 privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din intravilanul localităţilor, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legea nr. 273/2006 privind finanţele publice locale, cu modificările şi completările ulterioare;
- art. 5 alin. (1) lit. c) pct. ii), art. 10 din H.G. nr. 907/2016 privind etapele de elaborare şi conţinutul-cadru al documentaţiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiţii finanţate din fonduri publice, cu modificările şi completările ulterioare;

Luând în considerare:
- contractul de achiziţie publică de prestare "Servicii de proiectare pentru obiectivul de investiţie parc DN3C" nr.32616/17.02.2023;
- avizul Comisiei Tehnico - Economice al Primăriei municipiului Constanţa nr. 137224/16.07.2024;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit.b, alin. (4) lit. d) 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 documentația tehnică pentru obiectivul de investiții "Construire parc DN3C din municipiul Constanța", faza Studiu de fezabilitate, conform anexei nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă devizul general, conform anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre. Valoarea totală estimată a investiției este de 215.195.689,16 lei, fara TVA, respectiv 256.082.870,11 lei cu TVA.

Art. 3 Compartimentul secretariat, relații consiliul local, administrația publică și fond funciar va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu - Direcția Patrimoniu Serviciul programe și proiecte de interes public, Serviciului juridic în vederea ducerii la îndeplinire și Instituției Prefectului - județul Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel: 23 pentru, - împotrivă, - abțineri.
La data adoptării sunt în funcție 27 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
MIHAELA ANDREI

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

Constanța
Nr. 318, 31.07.2024

Alte terenuri intravilane

Amplasarea	Curti Constructii euro/mp	Arabil euro/mp
Zona cuprinsă între zona Campus, Bd. Tomis, Elvila şi Lac	180	160
Între Bd. Aurel Vlaicu, Bd. Tomis, Carrefour şi Str. Ştefăniţă Vodă	180	160
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Str. Ştefăniţă Vodă şi Str. Baba Novac	160	150
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Str. Baba Novac şi Str. Crişului	85	80
Zona Industrială	55	50
Zona Oil Terminal - cu intrare din Str. Caraiman	40	36
Zona Ovis Palas - Ancora, deschidere la DN3	40	36
Zona Ovis Palas - Ancora	30	27
Varianta Ovidiu - Dc 89	15	14
Zona Veterani 2	40	36
Zona Sere	40	36
Zona Metro 2, Real, Practiker	75	68
Zona Depozite Halta Traian	60	54
Zona Hidrotehnica	55	50
Zona Meconst Petroconst	45	41

• Zona depozite Halta Traian: cuprinsă între Str. Nicolae Filimon, taluz CF, Bd. Aurel Vlaicu - str. Interioară 1, Interioară 2, Interioară 3, Interioară 4.
• Zona Industrială: cuprinsă între Str. Vârful cu Dor, Bd. Aurel Vlaicu, linii CF - Str. Celulozei, Str. Industrială.
• Zona Veterani 2: cuprinsă între Str. Fântânele, Şos. Mangalliei, DJ 39E, limita administrativă a municipiului Constanţa.
• Zona Metro 2, Real, Praktiker: cuprinsă între Şos. Mangalliei, Fabrica de Oxigen, Movila Sara, cartierul de blocuri Km 4-5.
• Zona OIL Terminal: Str. Caraiman
• Zona Hidrotehnică: cuprinsă între Str. Caraiman, Şos. Mangalliei, Bd. Aurel Vlaicu
• Zona Meconst - Petroconst: cuprinsă între Str. Caraiman, linii CF, Str. Spiru Haret, Str. Cumpenei, Bd. I.C. Brătianu până la Policlinica CFR, Gară, Str. Albastră, Str. Caraiman - mai puţin proprietatea OIL Terminal şi imobilele situate pe Str. Cumpenei.

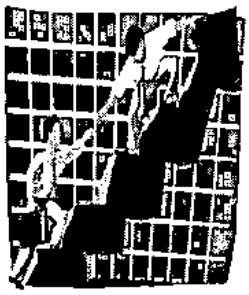
TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus şi Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu şi Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis şi Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Vile Noi, Sere - spaţiu regional	6000
Alte locaţii	5500

our map.

PALAZU MARE
BOREAL
TOMIS PLUS
Polygon Normanic (364'887.74 m²)
E87
86
E87
TOMIS
VIVO! Constanța

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



Constanţa

Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor

România, 900190, Constanţa, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J2003001792132, Cod fiscal: RO 15489305

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
Nr. 176535
Anul 2026 Luna 07 Ziua 21

MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA
INTRARE IEŞIRE Nr. 274
Anul 2026 Luna 07 Ziua 20

RAPORT DE EVALUARE

(PENTRU EXPROPRIERE CF. L 255 / 2010)

TEREN EXTRAVILAN
Parcela 165/2, jud. Constanţa
(10.000 mp)

PROPRIETARI:

ADAM EUFROSINA
ŞTEFĂNESCU MARIN

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

IULIE 2026

RAPORT DE EVALUARE
(PENTRU EXPROPRIERE)

Obiectul evaluării: teren extravilan, cu suprafața de 10.000 mp, parcela 165/2, jud. Constanța

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

Data evaluării: 20 Iulie 2026

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA

Proprietar: ADAM EUFROSINA
ŞTEFĂNESCU MARIN

Executant: MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

CUPRINS

CUPRINS 2
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE 3
CERTIFICARE 5
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării 6
1.1. Identificarea activului supus evaluării 6
1.2. Identificarea clientului/beneficiarului 6
1.3. Utilizarea desemnată 6
1.4. Utilizatorul desemnat 6
1.5. Evaluatorul 6
1.6. Moneda evaluării 7
1.7. Data evaluării 7
1.8. Tipul valorii 7
1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora 9
1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea 10
1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative 10
1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii 11
1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță: 11
1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate 11
1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare 12
1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV 12
2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare 13
2.1. Aria de piață 13
2.2. Date despre proprietatea subiect 13
2.3. Date despre proprietăți comparabile 14
3. Analiza datelor 15
3.1. Analiza de piață 15
3.2. Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări) 15
4. Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului 16
4.1. Evaluarea terenului conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare 16
5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii 17

ANEXE

1. Plan de situație;
2. Titlu de proprietate;
3. Poze.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren extravilan arabil, parcela 165/2, judeţul Constanţa, care aparţine proprietarilor Adam Eufrosina şi Ştefănescu Marin. La solicitarea beneficiarului, terenul va fi evaluat conform legii 255/2010 şi nu în conformitate cu standardele ANEVAR.

- **Terenul extravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Terenul este situat în jud. Constanţa, parcela 165/2;
- Nr. cadastral: -;
- Suprafaţă teren : 10.000 mp;
- Suprafaţă teren din măsurători : 10.000 mp:
- Suprafaţă teren afectată: 10.000 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: -;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat limitrof la DN 3C, o zonă de trenuri arabile, industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcţii;
- Destinaţie după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanţa";
- Acces: DN 3C;
- Utilităţi: are acces la utilităţile; energie electrică etc, cu posibilitatea de branşare la limita proprietăţii;
- Nu se ştie dacă terenul este afectat de prezenţa unei reţele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului extravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică.

Nr. crt.	Denumire	Prcela	Nr. cadastral	CF Sporadic	Suprafaţă	Incadrare in zona cf studiu de piaţă	Categoria de folosinţă	Zona
					mp	(pg 66)		
I	Teren extravilan arabil, parcela 165/2, DN 3C, mun. Constanţa, jud. Constanţa	A 165/2	-	-	10.000	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C

Nr. crt.	Denumire	Prcela	Nr. cadastral	CF Sporadic	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare unitară cf studiu de piaţă pentru teren extravilan	Valoare conform studiu de piaţă privind valorile minime ale proprietăţilor imobiliare valabil 2026		
						(pg. 64)	Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/2, DN 3C, mun. Constanţa, jud. Constanţa	A 165/2	-	-	Construire parc DN 3C din municipiul Constanţa	0,6	0,6	31.452,60	6.000,00

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

In prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legiii 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 extravilan arabil;
- 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	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare în zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/2, DN 3C, mun. Constanța, jud. Constanța	-	10.000	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	31.452,60	6.000,00

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Terenul are destinația de extravilan - arabil, în cadrul „**Studiu de Piață pentru anul 2026, 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 extravilan – arabil.

Concluzie:

Evaluarea terenului extravilan care are categoria de folosință de arabil - extravilan, situat în județul Constanta, zona Varianta Ovidiu DN 3C, 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.

6.000,00 EURO echivalentul a 31.452,60 lei fără TVA

1 EURO 5,2421 LEI 20.07.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

CERTIFICARE

Subsemnatul evaluator dr. ing. Dragoș Mihai Ipate certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare, iar acele date și informații preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menționate expres în text;
- analizele, opiniile și concluziile din raport sunt obiective și nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale cunoscute și prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare;
- evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natura ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare;
- evaluatorul nu este angajat direct sau prin intermediari în nici o acțiune cu caracter comercial privind activul evaluat;
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- evaluatorul își asuma menținerea confidențialității asupra datelor și informațiilor din raport, precum și neutilizarea, acestora, în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal, fie prin intermediul unei terțe persoane;
- **La solicitarea beneficiarului raportul a fost întocmit în concordanța cu legea 255/2010, lege neconformă cu standardele ANEVAR și a codului deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR;**
- utilizarea prezentului raport de evaluare poate fi însoțita de verificarea lui numai în conformitate cu legea 255/2010, lege neconformă cu standardele ANEVAR;
- Prezentul raport a fost efectuat în disconcordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2025. Acesta s-a efectuat conform legii nr. 255/2010 pentru exproprierea unui teren pentru cauză de utilitate publică;
- evaluatorul a efectuat personal inspecția proprietății ce face obiectul prezentului raport de evaluare în perioada Iulie 2026;
- evaluatorul este membru al ANEVAR (Asociația națională a evaluatorilor din România); evaluatorul își declară competența în evaluarea proprietății imobiliare evaluat.

Evaluator

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai Ipate

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Capitolul 1. Termenii de referinţă ai evaluării

1.1. Identificarea activului supus evaluării

Activul supus evaluării în prezentul raport constă în bunul imobil – teren arabil - extravilan, cu suprafaţa de 10.000 mp, situat limitrof la DN3C, parcela 165/2, jud. Constanţa.

Terenul extravilan aparţine proprietarilor Adam Eufrosina şi Ştefănescu Marin.

1.2. Identificarea clientului/beneficiarului

Beneficiarul şi utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA,** cu sediul în Constanţa, B-dul. Tomis, nr. 51.

1.3. Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată este aceea de a stabilii valoarea bunului imobil – teren arabil – extravilan, cu suprafaţa de 10.000 mp pentru expropriere cu destinaţia de "Construire parc DN 3C din municipiul Constanţa", coform legii 255/2010 şi potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010.

1.4. Utilizatorul desemnat

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA,** cu sediul în Constanţa, B-dul. Tomis, nr. 51. Nu există alţi utilizatori desemnaţi.

1.5. Evaluatorul

Denumire:	MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA
Adresa:	CONSTANŢA, Str. C. D. Gherea, nr. 13.
Telefon/fax:	mobil 0745-183221
E-mail:	dragos.ipate@gmail.com
CUI:	cod fiscal RO 15489305
Reg. Comerţului:	J2003001792132
Forma juridica:	societate cu răspundere limitată

Obiect de activitate: consultanţă în management, analiză diagnostic, reorganizare şi restructurare, evaluare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanţarea afacerilor.

Autorizaţie: membru corporativ ANEVAR – autorizaţie 0236.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Evaluatorul - expert tehnic judiciar conf. univ. dr. ing. IPATE DRAGOȘ MIHAI, domiciliat în Constanța, str. C. D. Gherea, nr. 13, cod 900190, tel./fax 0341.173.794, mobil 0745.183.221, e-mail: dragos.ipate@gmail.com , doctor în inginerie industrială:

- membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați în România), cu specializările evaluarea proprietăților imobiliare, evaluarea bunurilor mobile și evaluarea întreprinderilor, legitimație nr. 13439;
- expert tehnic judiciar în specialitatea „Evaluarea proprietății imobiliare" și „Evaluări bunuri mobile economie", autorizație Nr. 30018072014 Seria 670714103313062014, precum și în specialitatea „Evaluarea de întreprinderi", autorizație Nr. 921305202, Seria 20021222225042024, aflat în evidența Biroului Local de Expertiza Tehnice și Contabile din cadrul Tribunalului Constanța.

Evaluatorul este asigurat de răspundere civilă profesională în domeniul evaluărilor la ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI.

Domeniul de activitate: expertiză tehnică în domeniul evaluării proprietății imobiliare și a bunurilor mobile economice, evaluarea întreprinderilor, consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare și restructurare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor

În calitate de evaluator a participat la realizarea numeroase evaluări de întreprinderi, participații la întreprinderi, active și alte bunuri mobile și proprietăți imobile. De asemenea participă la realizarea de expertize tehnice judiciare în domeniile evaluării proprietății imobiliare, evaluarea bunurilor mobile economice și evaluarea întreprinderilor

1.6. Moneda evaluării

Evaluarea se face în lei echivalent euro la data evaluării, respectiv 20.07.2026.

Cursul de conversie utilizat în calcule este cel de la data evaluării 1 EURO = 5,2421 lei.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 20 Iulie 2026.

Data raportului de evaluare (predării) este 21 Iulie 2026.

Inspecțiile au fost realizate în perioada de 15 - 20 Iulie 2026.

1.8. Tipul valorii

Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori.

În prezentul raport, tipul valorii se referă la valoarea terenului a fost estimată conform studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobilare și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010 conform căreia se va ține seama de expertizele întocmite și actualizate din camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate și REPREZINTĂ O DEROGARE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ÎN VIGOARE LA DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII.

ACEASTĂ VALOARE ESTE O NECONFORMITATE RAPORTATĂ LA STANDARDELE DE EVALUARE, DAR ESTE REALIZATĂ NUMAI DATORITĂ SOLICITĂRII PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA, SERVICIUL PATRIMONIU, PENTRU EXPROPRIERE CU DESTINAȚIA DE UTILITATE PUBLICĂ.

MENȚIONĂM CĂ TIPUL DE VALOARE REZULTAT NU CORESPUNDE NICI UNUI TIP DE VALOARE DEFINIT ÎN STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ȘI NU POATE FI ASIMILAT UNEI DEFINIȚII DIN STANDARDE.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Art. 22. - *17/08/2018 - Art. 22. a fost modificat prin Lege 233/2018*

(1) Expropriatul nemulţumit de cuantumul despăgubirii prevăzute la art. 19 se poate adresa instanţei judecătoreşti competente în termenul general de prescripţie, care curge de la data la care l-a fost comunicată hotărârea de stabilire a cuantumului despăgubirii, sub sancţiunea decăderii, fără a putea contesta transferul dreptului de proprietate către expropriator asupra imobilului supus exproprierii, iar exercitarea căilor de atac nu suspendă efectele hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii şi transferului dreptului de proprietate.

Recursuri în interesul legii - soluţii de admitere.

(2) Preşedintele instanţei va fixa un termen şi va dispune citarea proprietarilor sau, după caz, a posesorilor, a altor titulari de drepturi reale sau a oricăror persoane cunoscute, care pot justifica un interes legitim asupra imobilelor expropriate.

(3) Soluţionarea cererii expropriatului se face cu participarea obligatorie a procurorului.

(4) Instanţa va verifica dacă sunt întrunite toate condiţiile cerute de lege cu privire la stabilirea cuantumului despăgubirii. Hotărârea este supusă căilor de atac prevăzute de lege.

(5) Pentru soluţionarea cauzei instanţa va constitui o comisie de experţi compusă dintr-un expert numit de instanţă, unul desemnat de expropriator şi un al treilea din partea persoanelor care sunt supuse exproprierii.

(6) Experţii, la realizarea raportului de expertiză, precum şi instanţa vor ţine seama de expertizele întocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

(7) Despăgubirea acordată de instanţă nu va putea fi mai mică decât cea oferită de expropriator şi nici mai mare decât cea solicitată de expropriat sau de altă persoană interesată.

A se vedea şi Decizie 532/2018.

(8) Atât procedura de expropriere, cât şi obiectivele de utilitate publică ce fac obiectul prezentei legi nu pot fi suspendate sau sistate la cererea vreunei persoane care invocă existenţa unor litigii privind posesia ori proprietatea imobilului expropriat.

Art. 23. - (1) Cererile adresate instanţei judecătoreşti pentru stabilirea, în contradictoriu cu statul român sau cu unităţile administrativ-teritoriale, după caz, a dreptului la despăgubire pentru expropriere şi a cuantumului acesteia sunt scutite de taxa judiciară de timbru şi sunt de competenţa instanţelor de drept comun.

(2) Prevederile alin. (1) nu sunt aplicabile litigiilor având ca obiect stabilirea dreptului de proprietate ori a altui drept real asupra imobilelor expropriate.

(3) Cheltuielile necesare pentru realizarea expertizelor de evaluare a cuantumului despăgubirilor cuvenite ca urmare a exproprierii în cadrul litigiilor prevăzute la alin. (1) vor fi avansate în conformitate cu procedura de drept comun.

1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Pe parcursul evaluării au fost colectate şi analizate date cu privire la subiectul evaluării, aria de piaţă şi zona acestuia.

Inspecţia activului imobilizat a fost realizată de către reprezentantul SC Management Consulting Solutions SRL, dl. Ipate Dragoş, într-un mod neinvaziv.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Raportul de evaluare s-a realizat la data de 20 Iulie 2026, utilizând date furnizate de la beneficiarul raportului de evaluare – PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA - precum și din observațiile evaluatorului rezultate din inspecția la fața locului a proprietății evaluate și a documentului **„Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" referitoare la mun. Constanța, zona varianta Ovidiu – DC89.**

Datele și informațiile furnizate sunt considerate a fi corecte și complete, atât timp cât nu contravin propriilor observații ale evaluatorului, iar aceste situații contradictorii sunt menționate în raport ori de câte ori este necesar. Datele și informațiile au fost sistematizate și interpretate, dar nefiind bazate pe un audit, eventualele omisiuni sau inexactități nu cad în sarcina evaluatorului. Acestea se referă la dimensiuni, structură, finisaje, stare de întreținere, date financiare și economice, etc.

Conform Notei de comanda, emisă de Primăria Orașului Constanța, direcția Patrimoniu, serviciul Patrimoniu,, s-au atașat, în copie, documentele necesare realizării raportului de evaluare, respectiv: tabel cu identificarea imobilelor afectate de amplasamentul lucrării, plan de amplasament

Având în vedere că valoarea de circulație a imobilului expropriat s-a efectuat la solicitarea expresă a Primăriei Municipiului Constanța conform legii 255/2010 respectiv conform cu „Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" referitoare la zona varainta Ovidiu – DC89, mun. Constanța, la momentul transferului dreptului de proprietate, nu s-au luat în calcul informațiile de piață preluate de pe piața imobiliară specifică.

1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Raportul a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze ce apar în cursul raportului de evaluare:

- Ipoteze semnificative:

- evaluatorul nu poate să-și asume nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind certificatul de proprietate în sensul că se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi înstrăinată;
- proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;
- se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă o garanție asupra lor;
- toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte iar planurile și materialele grafice sunt prezentate sub rezerva de corectitudine a autorilor acestora;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau invizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare a proprietății;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

- se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;
- se presupune că autorizațiile, certificatul de urbanism se alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative locale sau naționale, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii;
- se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există servituți, altele decât cele descrise în raport;
- orice proporție din valoarea totală estimată, între teren și construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare, iar valorile separate pentru teren sau clădire nu sunt valabile, dacă nu sunt precizate expres de evaluator;
- evaluatorul nu a fost solicitat să acorde consultanță ulterioară sau se depună mărturie în instanță;
- orice estimare a valorii se referă la întreaga proprietate și orice divizare sau drepturi parțiale anulează această evaluare;
- documentația privind situația juridică a fost preluată din datele de cadastru pentru a putea aprecia dimensiunile fizice;
- previziunile sau estimările referitoare la activitatea exploatare se bazează pe condițiile actuale ale piesei, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare;
- valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației.

▪ Ipoteze speciale semnificative: nu există.

- valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației.

1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii

Nu au fost utilizate asemenea informații.

1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță:

Oricare cerințe cu privire la luarea în considerare a factorilor de mediu, social și de guvernanță semnificativi. Factorii de mediu sunt cei care este necesari a fi respectați, dar având în vedere că, bunul imobil aparține proprietarilor Adam Eufrosina și Ștefănescu Marin moștenitori ai defunctului Ștefănescu Stelian, conform titlu de proprietate nr 28415/1621 din 26.08.2002, acesta respectă condițiile legale în România. Factorii sociali și de guvernanță nu sunt implicați.

1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate

Raportul de evaluare se realizează în formă scrisă extinsă în trei exemplare originale.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este destinat exclusiv clientului - Primăria Municipiului Constanța și nu poate fi făcut public terților, fără acordul scris al evaluatorului.

1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV

Prezentul raport de evaluare / expertiză judiciară **A FOST EFECTUAT ÎN DISCORDANȚĂ CU STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR** ediția 2025 (SEV 100 - Cadrul general al evaluării; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Tipuri ale valorii; SEV 103 – Abordare în evaluare; SEV 104 – Informații și date de intrare; SEV 105 – Modele de evaluare; SEV 106: Documentare și raportare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile) și **SE SUPUNE LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE.**

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

2.Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare

Datele necesare pentru evaluarea proprietății imobiliare sunt date despre aria de piață, date despre proprietatea subiect si date despre proprietăți comparabile.

2.1. *Aria de piață*

Terenul supus evaluării este situat în zona varianta Ovidiu - DC89.

Zona este formată din imobile industriale, terenuri extravilan libere.

Zona are acces la toate utilitățile: apa, energie electrică.

În zonă există mijloace de transport în comun.

2.2. *Date despre proprietatea subiect*

Istoric

Proprietatea evaluată – teren extravilan cu categoria de folosință arabil, în suprafața de 10.000 mp din suprafața în proprietate de 10.000 mp, aparține proprietarilor Adam Eufrosina și Ștefănescu Marin moștenitori ai defunctului Ștefănescu Stelian, conform titlului de proprietate nr. 28415/1621 din 26.08.2002.

Zonarea

Proprietatea se află în localitatea Constanța, zona Ovidiu – DC89.

Zona este omogenă, formată din proprietăti extravilane libere, agricole.

Zona are acces la utilități.

Amplasament

Terenul de fundare este normal și nu prezintă probleme constructive deosebite.

Amplasamentul este favorabil fiind situat limitrof la DN3C.

Utilitățile sunt în zonă.

- **Terenul extravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Terenul este situat în jud. Constanța, parcela 165/2;
- Nr. cadastral: -;
- Suprafață teren : 10.000 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 10.000 mp:
- Suprafață teren afectată: 10.000 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: -;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat limitrof la DN 3C, o zonă de trenuri arabile, industrial-agricole;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: are acces la utilitățile; energie electrică etc, cu posibilitatea de branșare la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului extravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică.

Vecinătăți

- N – Most. Tăbăcaru Mateiași;
- S – Most. Zamfir Ion;
- E – De 169;
- V – HCN 169.

Localizare

Proprietatea se află în zona varainta Ovidiu DC89.

Zona este formată din terenuri extravilan arabile.

Venituri și cheltuieli

In prezent pe proprietate nu se desfășoara activitate.

Impozite și taxe

În conformitate cu Hotărârile Consiliului local al Municipiului Constanța, impozitul pe construcție este 1,7% din valoarea de inventar la activele reevaluate.

2.3. Date despre proprietăți comparabile

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 și nu se face conform datelor de piață, astfel încât nu a fost necesară analiza de piață.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

3.Analiza datelor

3.1. Analiza de piață

Analiza de piață nu a fost efectuată deoarece evaluarea a fost făcută conform grilei notarilor publici, potrivit art. 22, alin 6 din legea 255/2010.

3.2. Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări)

În cazul acestui raport s-a calculat o valoare a terenului extravilan conform legii 255/2010, în concordanță cu studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare, situate în localitatea Constanța, zona Varianta Ovidiu DC89. Această valoare este o neconformitate raportată la Standardele de Evaluare și este realizată la solicitare Primăriei Municipiului Constanța, astfel că nu este necesară analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilitzări).

CMBU a fost luată în considerare pentru încadrarea în studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare a fost în prezent de teren liber.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus și Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis și Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Viile Noi, Sere - spațiu regional	6000
Alte locații	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

4. Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului

4.1. Evaluarea terenului conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare

La solicitarea beneficiarului, evaluarea terenului extravilan, categorie de folosință arabil, situat în zona varainta Ovidiu DC89, s-a efectuat conform "**Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea**" și potrivit art. 22, alin. 6 legea 255/2010 și în disconcordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2026.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/2, DN 3C, mun. Constanța, jud. Constanța	-	10.000	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	31.452,60	6.000,00

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

Valoarea de piață rezultată conform **"Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea"**, *este de 0,6 EURO/mp pentru terenuri extravilan - arabile respectiv 1.919,40 Euro echivalentul a 10.061,69 lei, fără TVA.*

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus și Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis și Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Ville Nol, Sere - spațiu regional	6000
Alte locații	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

5.Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

In prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legiii 255/2010:

- 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 extravilan, categoria de folosință extravilan - 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	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/2, DN 3C, mun. Constanța, jud. Constanța	-	10.000	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	31.452,60	6.000,00

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Terenul are destinația de extravilan - arabil, în cadrul **„Studiu de Piață pentru anul 2026, 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 extravilan - arabil.

Concluzie:

Evaluarea terenului extravilan care are categoria de folosință de extravilan - arabil, situat în județul Constanta, mun. Constanța, zona varianta Ovidiu DN 3C, 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.

6.000,00 EURO echivalentul a 31.452,60 lei fără TVA

1 EURO 5,2421 LEI 20.07.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

IPATE DRAGOS MIHAI Legitimația Nr. 13439 Valabil 2026 Specializarea: EI, EPI, EBM ANEVAR

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN PROPRIETATE

A. SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN EXTRAVILAN

NR. CRT.	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAȚA		VECINĂTĂȚI				OBSERVAȚII
		TARLA (SOLA)	PARCELA	Ha	mp	NORD	EST	SUD	VEST	
1	ARABIL	165/2	1	1	-	MOȘT. TĂBĂCARU MATEIAȘI	DE 163	MOȘT. ZAMFIR ION	HCN 169	
2	VII									
3	LIVEZI									
4	PĂȘUNI									
5	FÎNEȚE									
6	PĂDURI									
7	ALTE TERENURI NEAGRICOLE									
	TOTAL			1	-					

TOTAL GENERAL (A+B) 1 Ha - mp

din care:

ARABIL 1 Ha - mp

VII ..... Ha ..... mp

LIVEZI ..... Ha ..... mp

PĂȘUNI ..... Ha ..... mp

FÎNEȚE ..... Ha ..... mp

PĂDURI ..... Ha ..... mp

CURȚI, CONSTRUCȚII ..... Ha ..... mp

ALTE TERENURI ..... Ha ..... mp

B. SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN INTRAVILAN

NR. CRT.	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAȚA		VECINĂTĂȚI				OBSERVAȚII
		TARLA (SOLA)	PARCELA	Ha	mp	NORD	EST	SUD	VEST	
1	ARABIL									
2	VII									
3	LIVEZI									
4	PĂȘUNI									
5	FÎNEȚE									
6	CURȚI, CONSTRUCȚII									
7	ALTE TERENURI									
	TOTAL									

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

Constanţa

Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor

România, 900190, Constanţa, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J2003001792132, Cod fiscal: RO 15489305

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA Nr. 46513 Luna 07 Ziua 21
MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L CONSTANŢA 263
INTRARE/IEŞIRE Nr. 20260 Luna ... Ziua ...

RAPORT DE EVALUARE

(PENTRU EXPROPRIERE CF. L 255 / 2010)

TEREN EXTRAVILAN
Parcela 165/3/1/1, jud. Constanţa
(4.167 mp) (NC 264644)

PROPRIETAR:

MOISOIU VIORICA
MOISOIU MIHAI

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

IULIE 2026

RAPORT DE EVALUARE
(PENTRU EXPROPRIERE)

Obiectul evaluării: teren extravilan, cu suprafața de 4.167 mp, parcela 165/3/1/1, jud. Constanța

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

Data evaluării: 20 Iulie 2026

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA

Proprietar: MOISOIU VIORICA
MOISOIU MIHAI

Executant: MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

CUPRINS

CUPRINS 2
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE 3
CERTIFICARE 5
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării 6
1.1. Identificarea activului supus evaluării 6
1.2. Identificarea clientului/beneficiarului 6
1.3. Utilizarea desemnată 6
1.4. Utilizatorul desemnat 6
1.5. Evaluatorul 6
1.6. Moneda evaluării 7
1.7. Data evaluării 7
1.8. Tipul valorii 7
1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora 9
1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea 10
1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative 10
1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii 11
1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță: 11
1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate 12
1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare 12
1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV 12
2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare 13
2.1. Aria de piață 13
2.2. Date despre proprietatea subiect 13
2.3. Date despre proprietăți comparabile 14
3. Analiza datelor 15
3.1. Analiza de piață 15
3.2. Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări) 15
4. Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului 16
4.1. Evaluarea terenului conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare 16
5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii 17

ANEXE

1. Plan de situație;
2. Extras de carte funciară nr. 264644;
3. Poze.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren extravilan arabil, parcela 165/3/1/1, județul Constanța, care aparține familiei Moisoi Viorica și Moisoiu Mihai. 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 jud. Constanța, parcela 165/3/1/1;
- Nr. cadastral: 264644;
- Suprafață teren : 4.167 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 4.167 mp:
- Suprafață teren afectată: 4.167 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 20,12;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat limitrof la DN 3C, o zonă de trenuri arabile, industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: are acces la utilitățile; energie electrică etc, cu posibilitatea de branșare la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului extravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică.

Nr. crt.	Denumire	Prcela	Nr. cadastral	CF Sporadic	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona
					mp	(pg 66)		
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/3/1/1, DN 3C, NC 264644, mun. Constanța, jud. Constanța	A 165/3/1/1	264644	216351	4167	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C

Nr. crt.	Denumire	Prcela	Nr. cadastral	CF Sporadic	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren extravilan	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
						(pg. 64)	Euro/mp	RON	EURO
I	Teren extravilan arabil, parcela 165/3/1/1, DN 3C, NC 264644, mun. Constanța, jud. Constanța	A 165/3/1/1	264644	216351	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	0,6	13.106	2.500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

In prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legiii 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 extravilan arabil;
- 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.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/3/1/1, DN 3C, NC 264644, mun. Constanța, jud. Constanța	264644	4.167	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	13.106	2.500

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Terenul are destinația de extravilan - arabil, în cadrul **„Studiu de Piață pentru anul 2026, 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 extravilan – arabil.

Concluzie:

Evaluarea terenului extravilan care are categoria de folosință de arabil - extravilan, situat în județul Constanta, zona Varianta Ovidiu DN 3C, 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.

2.500,20 EURO echivalentul a 13.106,30 lei fără TVA

1 EURO = 5,2431 LEI 20.07.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

CERTIFICARE

Subsemnatul evaluator dr. ing. Dragoş Mihai Ipate certific cu bună credinţă şi după cunoştinţa mea următoarele:

- afirmaţiile susţinute în prezentul raport sunt reale şi corecte;
- evaluatorul îşi asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmaţiilor personale din raportul de evaluare, iar acele date şi informaţii preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menţionate expres în text;
- analizele, opiniile şi concluziile din raport sunt obiective şi nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele şi ipotezele speciale cunoscute şi prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare;
- evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natura ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare;
- evaluatorul nu este angajat direct sau prin intermediari în nici o acţiune cu caracter comercial privind activul evaluat;
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcţie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obţinere a unui rezultat dorit sau de apariţia unui eveniment ulterior;
- evaluatorul îşi asuma menţinerea confidenţialităţii asupra datelor şi informaţiilor din raport, precum şi neutilizarea, acestora, în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal, fie prin intermediul unei terţe persoane;
- **La solicitarea beneficiarului raportul a fost întocmit în concordanţa cu legea 255/2010, lege neconformă cu standardele ANEVAR şi a codului deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR;**
- utilizarea prezentului raport de evaluare poate fi însoţita de verificarea lui numai în conformitate cu legea 255/2010, lege neconformă cu standardele ANEVAR;
- Prezentul raport a fost efectuat în disconcordanţă cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediţia 2025. Acesta s-a efectuat conform legii nr. 255/2010 pentru exproprierea unui teren pentru cauză de utilitate publică;
- evaluatorul a efectuat personal inspecţia proprietăţii ce face obiectul prezentului raport de evaluare în perioada Iulie 2026;
- evaluatorul este membru al ANEVAR (Asociaţia naţională a evaluatorilor din România); evaluatorul îşi declară competenţa în evaluarea proprietăţii imobiliare evaluat.

Evaluator

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoş Mihai Ipate

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Capitolul 1. Termenii de referinţă ai evaluării

1.1. Identificarea activului supus evaluării

Activul supus evaluării în prezentul raport constă în bunul imobil – teren arabil - extravilan, cu suprafaţa de 4.167 mp, situat limitrof la DN3C, parcela 165/3/1/1, jud. Constanţa.

Terenul extravilan aparţine familiei Moisoiu Viorica şi Moisoiu Mihai.

1.2. Identificarea clientului/beneficiarului

Beneficiarul şi utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA,** cu sediul în Constanţa, B-dul. Tomis, nr. 51.

1.3. Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată este aceea de a stabilii valoarea bunului imobil – teren arabil – extravilan, cu suprafaţa de 4.167 mp pentru expropriere cu destinaţia de "Construire parc DN 3C din municipiul Constanţa", coform legii 255/2010 şi potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010.

1.4. Utilizatorul desemnat

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA,** cu sediul în Constanţa, B-dul. Tomis, nr. 51. Nu există alţi utilizatori desemnaţi.

1.5. Evaluatorul

Denumire:	MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA
Adresa:	CONSTANŢA, Str. C. D. Gherea, nr. 13.
Telefon/fax:	mobil 0745-183221
E-mail:	dragos.ipate@gmail.com
CUI:	cod fiscal RO 15489305
Reg. Comerţului:	J 13/1792/04.06.2003
Forma juridica:	societate cu răspundere limitată

Obiect de activitate: consultanţă în management, analiză diagnostic, reorganizare şi restructurare, evaluare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanţarea afacerilor.

Autorizaţie: membru corporativ ANEVAR – autorizaţie 0236.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Evaluatorul - expert tehnic judiciar conf. univ. dr. ing. IPATE DRAGOȘ MIHAI, domiciliat în Constanța, str. C. D. Gherca, nr. 13, cod 900190, tel./fax 0341.173.794, mobil 0745.183.221, e-mail: dragos.ipate@gmail.com , doctor în inginerie industrială:

- membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați in România), cu specializările evaluarea proprietăților imobiliare, evaluarea bunurilor mobile și evaluarea întreprinderilor, legitimație nr. 13439;
- expert tehnic judiciar în specialitatea „Evaluarea proprietății imobiliare" și „Evaluări bunuri mobile economie", autorizație Nr. 30018072014 Seria 670714103313062014, precum și în specialitatea „Evaluarea de întreprinderi", autorizație Nr. 921305202, Seria 20021222225042024, aflat în evidenta Biroului Local de Expertiza Tehnice și Contabile din cadrul Tribunalului Constanța.

Evaluatorul este asigurat de răspundere civilă profesională în domeniul evaluărilor la ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI.

Domeniul de activitate: expertiză tehnică în domeniul evaluării proprietății imobiliare și a bunurilor mobile economice, evaluarea întreprinderilor, consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare și restructurare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor

În calitate de evaluator a participat la realizarea numeroase evaluări de întreprinderi, participații la întreprinderi, active și alte bunuri mobile și proprietăți imobile. De asemenea participă la realizarea de expertize tehnice judiciare în domeniile evaluării proprietății imobiliare, evaluarea bunurilor mobile economice și evaluarea întreprinderilor

1.6. Moneda evaluării

Evaluarea se face în lei echivalent euro la data evaluării, respectiv 20.07.2026.

Cursul de conversie utilizat în calcule este cel de la data evaluării 1 EURO = 5,2421 lei.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 20 Iulie 2026.

Data raportului de evaluare (predării) este 21 Iulie 2026.

Inspecțiile au fost realizate în perioada de 15 - 20 Iulie 2026.

1.8. Tipul valorii

Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori.

În prezentul raport, tipul valorii se referă la valoarea terenului a fost estimată conform studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobilare și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010 conform căreia se va ține seama de expertizele întocmite și actualizate din camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate și REPREZINTĂ O DEROGARE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ÎN VIGOARE LA DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII.

ACEASTĂ VALOARE ESTE O NECONFORMITATE RAPORTATĂ LA STANDARDELE DE EVALUARE, DAR ESTE REALIZATĂ NUMAI DATORITĂ SOLICITĂRII PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA, SERVICIUL PATRIMONIU, PENTRU EXPROPRIERE CU DESTINAȚIA DE UTILITATE PUBLICĂ.

MENȚIONĂM CĂ TIPUL DE VALOARE REZULTAT NU CORESPUNDE NICI UNUI TIP DE VALOARE DEFINIT ÎN STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ȘI NU POATE FI ASIMILAT UNEI DEFINIȚII DIN STANDARDE.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Art. 22. - *17/08/2018 - Art. 22. a fost modificat prin Lege 233/2018*

(1) Expropriatul nemulţumit de cuantumul despăgubirii prevăzute la art. 19 se poate adresa instanţei judecătoreşti competente în termenul general de prescripţie, care curge de la data la care i-a fost comunicată hotărârea de stabilire a cuantumului despăgubirii, sub sancţiunea decăderii, fără a putea contesta transferul dreptului de proprietate către expropriator asupra imobilului supus exproprierii, iar exercitarea căilor de atac nu suspendă efectele hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii şi transferului dreptului de proprietate.

Recursuri în interesul legii - soluţii de admitere.

(2) Preşedintele instanţei va fixa un termen şi va dispune citarea proprietarilor sau, după caz, a posesorilor, a altor titulari de drepturi reale sau a oricăror persoane cunoscute, care pot justifica un interes legitim asupra imobilelor expropriate.

(3) Soluţionarea cererii expropriatului se face cu participarea obligatorie a procurorului.

(4) Instanţa va verifica dacă sunt întrunite toate condiţiile cerute de lege cu privire la stabilirea cuantumului despăgubirii. Hotărârea este supusă căilor de atac prevăzute de lege.

(5) Pentru soluţionarea cauzei instanţa va constitui o comisie de experţi compusă dintr-un expert numit de instanţă, unul desemnat de expropriator şi un al treilea din partea persoanelor care sunt supuse exproprierii.

(6) Experţii, la realizarea raportului de expertiză, precum şi instanţa vor ţine seama de expertizele întocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

(7) Despăgubirea acordată de instanţă nu va putea fi mai mică decât cea oferită de expropriator şi nici mai mare decât cea solicitată de expropriat sau de altă persoană interesată.

A se vedea şi Decizie 532/2018.

(8) Atât procedura de expropriere, cât şi obiectivele de utilitate publică ce fac obiectul prezentei legi nu pot fi suspendate sau sistate la cererea vreunei persoane care invocă existenţa unor litigii privind posesia ori proprietatea imobilului expropriat.

Art. 23. - (1) Cererile adresate instanţei judecătoreşti pentru stabilirea, în contradictoriu cu statul român sau cu unităţile administrativ-teritoriale, după caz, a dreptului la despăgubire pentru expropriere şi a cuantumului acesteia sunt scutite de taxa judiciară de timbru şi sunt de competenţa instanţelor de drept comun.

(2) Prevederile alin. (1) nu sunt aplicabile litigiilor având ca obiect stabilirea dreptului de proprietate ori a altui drept real asupra imobilelor expropriate.

(3) Cheltuielile necesare pentru realizarea expertizelor de evaluare a cuantumului despăgubirilor cuvenite ca urmare a exproprierii în cadrul litigiilor prevăzute la alin. (1) vor fi avansate în conformitate cu procedura de drept comun.

1.9. Natura şi amploarea activităţilor evaluatorului şi oricare limitări ale acestora

Pe parcursul evaluării au fost colectate şi analizate date cu privire la subiectul evaluării, aria de piaţă şi zona acestuia.

Inspecţia activului imobilizat a fost realizată de către reprezentantul SC Management Consulting Solutions SRL, dl. Ipate Dragoş, într-un mod neinvaziv.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Raportul de evaluare s-a realizat la data de 20 Iulie 2026, utilizând date furnizate de la beneficiarul raportului de evaluare – PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA - precum și din observațiile evaluatorului rezultate din inspecția la fața locului a proprietății evaluate și a documentului **„Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" referitoare la mun. Constanța, zona varianta Ovidiu – DC89.**

Datele și informațiile furnizate sunt considerate a fi corecte și complete, atât timp cât nu contravin propriilor observații ale evaluatorului, iar aceste situații contradictorii sunt menționate în raport ori de câte ori este necesar. Datele și informațiile au fost sistematizate și interpretate, dar nefiind bazate pe un audit, eventualele omisiuni sau inexactități nu cad în sarcina evaluatorului. Acestea se referă la dimensiuni, structură, finisaje, stare de întreținere, date financiare și economice, etc.

Conform Notei de comanda, emisă de Primăria Orașului Constanța, direcția Patrimoniu, serviciul Patrimoniu,, s-au atașat, în copie, documentele necesare realizării raportului de evaluare, respectiv: tabel cu identificarea imobilelor afectate de amplasamentul lucrării, plan de amplasament

Având în vedere că valoarea de circulație a imobilului expropriat s-a efectuat la solicitarea expresă a Primăriei Municipiului Constanța conform legii 255/2010 respectiv conform cu „Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" referitoare la zona varainta Ovidiu – DC89, mun. Constanța, la momentul transferului dreptului de proprietate, nu s-au luat în calcul informațiile de piață preluate de pe piața imobiliară specifică.

1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Raportul a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze ce apar în cursul raportului de evaluare:

- Ipoteze semnificative:

- evaluatorul nu poate să-și asume nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind certificatul de proprietate în sensul că se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi înstrăinată;
- proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;
- se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă o garanție asupra lor;
- toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte iar planurile și materialele grafice sunt prezentate sub rezerva de corectitudine a autorilor acestora;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau invizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare a proprietății;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

- se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;
- se presupune că autorizațiile, certificatul de urbanism se alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative locale sau naționale, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii;
- se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există servituți, altele decât cele descrise în raport;
- orice proporție din valoarea totală estimată, între teren și construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare, iar valorile separate pentru teren sau clădire nu sunt valabile, dacă nu sunt precizate expres de evaluator;
- evaluatorul nu a fost solicitat să acorde consultanță ulterioară sau se depună mărturie în instanță;
- orice estimare a valorii se referă la întreaga proprietate și orice divizare sau drepturi parțiale anulează această evaluare;
- documentația privind situația juridică a fost preluată din datele de cadastru pentru a putea aprecia dimensiunile fizice;
- previziunile sau estimările referitoare la activitatea exploatare se bazează pe condițiile actuale ale piesei, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare;
- valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației.

▪ Ipoteze speciale semnificative: nu există.

- valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației.

1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii

Nu au fost utilizate asemenea informații.

1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță:

Oricare cerințe cu privire la luarea în considerare a factorilor de mediu, social și de guvernanță semnificativi. Factorii de mediu sunt cei care este necesari a fi respectați, dar având în vedere că, bunul imobil aparține familiei Moisoiu Viorica și Moisoiu Mihai. conform înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 90374/09.04.2026 și act notarial nr. 2794 din 09/06/2008, acesta respectă condițiile legale în România. Factorii sociali și de guvernanță nu sunt implicați.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate

Raportul de evaluare se realizează în formă scrisă extinsă în trei exemplare originale.

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este destinat exclusiv clientului - Primăria Municipiului Constanța și nu poate fi făcut public terților, fără acordul scris al evaluatorului.

1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV

Prezentul raport de evaluare / expertiză judiciară **A FOST EFECTUAT ÎN DISCORDANȚĂ CU STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR** ediția 2025 (SEV 100 - Cadrul general al evaluării; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Tipuri ale valorii; SEV 103 – Abordare în evaluare; SEV 104 – Informații și date de intrare; SEV 105 – Modele de evaluare; SEV 106: Documentare și raportare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile) și **SE SUPUNE LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE.**

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare

Datele necesare pentru evaluarea proprietății imobiliare sunt date despre aria de piață, date despre proprietatea subiect si date despre proprietăți comparabile.

2.1. *Aria de piață*

Terenul supus evaluării este situat în zona varianta Ovidiu - DC89.

Zona este formată din imobile industriale, terenuri extravilan libere.

Zona are acces la toate utilitățile: apa, energie electrică.

În zonă există mijloace de transport în comun.

2.2. *Date despre proprietatea subiect*

Istoric

Proprietatea evaluată – teren extravilan cu categoria de folosință arabil, în suprafața de 4.167 mp, aparține familiei Moisoiu Viorica și Moisoiu Mihai, conform înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 90374/09.04.2026, registru Cadastral al imobilelor, act normativ legea 7/1996 emis de Parlamentul României, act notarial nr. 2794 din 09.06.2008 emis de BNP Gheorghe, act normativ nr. 17 din 07.03.2014 emis de Parlamentul României.

Zonarea

Proprietatea se află în localitatea Constanța, zona Ovidiu – DC89.

Zona este omogenă, formată din proprietăti extravilane libere, agricole.

Zona are acces la utilități.

Amplasament

Terenul de fundare este normal și nu prezintă probleme constructive deosebite.

Amplasamentul este favorabil fiind situat limitrof la DN3C, .

Utilitățile sunt în zonă.

- **Terenul extravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Terenul este situat în jud. Constanța, parcela 165/3/1/1;
- Nr. cadastral: 264644;
- Suprafață teren : 4.167 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 4.167 mp:
- Suprafață teren afectată: 4.167 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 20,12;
- Topografie: relativ plană;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat limitrof la DN 3C, o zonă de trenuri arabile, industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: are acces la utilitățile; energie electrică etc, cu posibilitatea de branșare la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului extravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică.

Vecinătăți

– N – IE 264643;
– S – IE 264645;
– E – IE 264665;
– V – IE 256626.

Localizare

Proprietatea se află în zona varainta Ovidiu DC89.

Zona este formată din terenuri extravilan arabile.

Venituri și cheltuieli

In prezent pe proprietate nu se desfășoara activitate.

Impozite și taxe

În conformitate cu Hotărârile Consiliului local al Municipiului Constanța, impozitul pe construcție este 1,7% din valoarea de inventar la activele reevaluate.

2.3. Date despre proprietăți comparabile

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 și nu se face conform datelor de piață, astfel încât nu a fost necesară analiza de piață.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

3.Analiza datelor

3.1. Analiza de piață

Analiza de piaţă nu a fost efectuată deoarece evaluarea a fost făcută conform grilei notarilor publici, potrivit art. 22, alin 6 din legea 255/2010.

3.2. Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări)

În cazul acestui raport s-a calculat o valoare a terenului extravilan conform legii 255/2010, în concordanţă cu studiu de piaţă privind valorile minime ale proprietăţilor imobiliare, situate în localitatea Constanţa, zona Varianta Ovidiu DC89. Această valoare este o neconformitate raportată la Standardele de Evaluare şi este realizată la solicitare Primăriei Municipiului Constanţa, astfel că nu este necesară analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilitzări).

CMBU a fost luată în considerare pentru încadrarea în studiu de piaţă privind valorile minime ale proprietăţilor imobiliare a fost în prezent de teren liber.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Pelazu - între Campus şi Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu şi Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis şi Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Viile Noi, Sere - spaţiu regional	6000
Alte locaţii	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

4.Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului

4.1. Evaluarea terenului conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare

La solicitarea beneficiarului, evaluarea terenului extravilan, categorie de folosință arabil, situat în zona varainta Ovidiu DC89, s-a efectuat conform "**Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea**" și potrivit art. 22, alin. 6 legea 255/2010 și în disconcordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2026.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/3/1/1, DN 3C, NC 264644, mun. Constanța, jud. Constanța	264644	4.167	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	13.106	2.500

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

Valoarea de piață rezultată conform "**Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea**", *este de 0,6 EURO/mp pentru terenuri extravilan - arabile respectiv 2.500 Euro echivalentul a 13.106 lei, fără TVA.*

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus și Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis și Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Vile Noi, Sere - spațiu regional	6000
Alte locații	6500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

5.Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

In prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legii 255/2010:

- 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 extravilan, categoria de folosință extravilan - 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	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/3/1/1, DN 3C, NC 264644, mun. Constanța, jud. Constanța	264644	4.167	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	13.106	2.500

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Terenul are destinația de extravilan - arabil, în cadrul **„Studiu de Piață pentru anul 2026, 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 extravilan - arabil.

Concluzie:

Evaluarea terenului extravilan care are categoria de folosință de extravilan - arabil, situat în județul Constanta, mun. Constanța, zona varianta Ovidiu DN 3C, 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.

2.500,20 EURO echivalentul a 13.106,30 lei fără TVA

1 EURO 5,2421 LEI 20.07.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATEAGOS

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Nr. crt.	Denumire	Parcela	Nr. cadastral	CF Sporadic	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
										Euro/mp	RON	EURO
					mp	(pg 66)						
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/3/1/1, DN 3C, NC 266644, mun. Constanța, jud. Constanța	A 165/3/1/1	266644	216351	4167	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire pare DN 3C din municipiul Constanța	3,6	13.106,30	2.500,20
	Curs Valutar				5,2421							

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere	180893
Ziua	13
Luna	07
Anul	2026

Cod verificare
10021430'022

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 264644 Constanţa

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Constanta, UAT Constanţa

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	264644	4.167	Teren neimprejmuit; Imobil inscris in CF sporadic 216351; imobil aflat sub incidenta art 3, alin.(1) din Legea nr. 17/2014

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90374 / 09/04/2026		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Constanţa); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înfiinteaza cartea funciara a imobilului 264644 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 306.	A1
Act Notarial nr. 2793, din 09/06/2008 emis de BNP GHEORGHE;		
B2	Se înfiinteaza cartea funciara nr. 126563 a unitatii administrativ teritoriale Constanta , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral 105365 descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 104154 din cartea funciara nr. 118939 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale.	A1
Act Notarial nr. 2794, din 09/06/2008 emis de BNP GHEORGHE;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) MOISOIU VIORICA 2) MOISOIU MIHAI *OBSERVATII: PRET VANZARE 5000 LEI*	A1
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B4	Imobil aflat sub incidenta art 3, alin.(1) din Legea nr. 17/2014	A1
Act Normativ nr. Legea 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B5	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

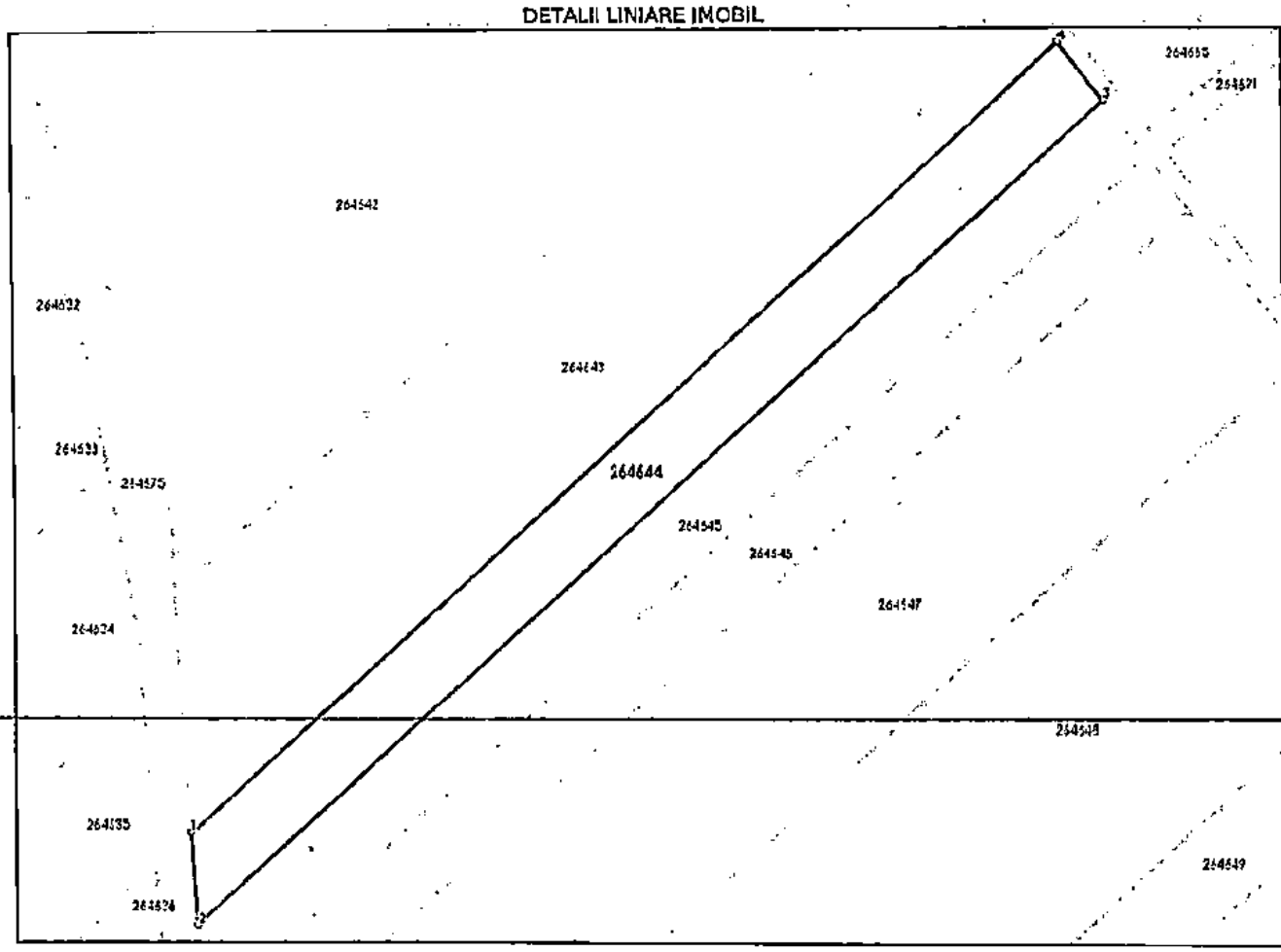
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
264644	4.167	Imobil inscris in CF sporadic 216351; Imobil aflat sub incidenta art 3, alin.(1) din Legea nr. 17/2014

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	4.167	-	165/3/1/1	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (m)
1	786.770,826 308.105,139	2	786.772,29 308.085,07	20.122
2	786.772,29 308.085,07	3	786.971,18 308.265,41	268.477
3	786.971,18 308.265,41	4	786.961,457 308.277,993	15.902
4	786.961,457 308.277,993	1	786.770,826 308.105,139	257.33

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
13/07/2026, 13:03

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

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

Constanţa

Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor

România, 900190, Constanţa, str. C.D. Gherca, nr. 13,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J2003001792132, Cod fiscal: RO 15489305

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA Nr. 176515 2026 07 21
MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA
INTRARE IEŞIRE Nr. 264 2026 07 20

RAPORT DE EVALUARE

(PENTRU EXPROPRIERE CF. L 255 / 2010)

TEREN EXTRAVILAN
Parcela 165/3/1/2, jud. Constanţa
(4167 mp) (NC 264645)

PROPRIETAR:

MOISOIU MARIANA
MOISOIU MIHAI

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

IULIE 2026

RAPORT DE EVALUARE
(PENTRU EXPROPRIERE)

Obiectul evaluării: teren extravilan, cu suprafața de 4.167 mp, parcela 165/3/1/2, jud. Constanța

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

Data evaluării: 20 Iulie 2026

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA

Proprietar: MOISOIU VIORICA
MOISOIU MIHAI

Executant: MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

CUPRINS

CUPRINS 2
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE 3
CERTIFICARE 5
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării 6
1.1. Identificarea activului supus evaluării 6
1.2. Identificarea clientului/beneficiarului 6
1.3. Utilizarea desemnată 6
1.4. Utilizatorul desemnat 6
1.5. Evaluatorul 6
1.6. Moneda evaluării 7
1.7. Data evaluării 7
1.8. Tipul valorii 7
1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora 9
1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea 10
1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative 10
1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii 11
1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță: 11
1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate 12
1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare 12
1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV 12
2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare 13
2.1. Aria de piață 13
2.2. Date despre proprietatea subiect 13
2.3. Date despre proprietăți comparabile 14
3. Analiza datelor 15
3.1. Analiza de piață 15
3.2. Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări) 15
4. Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului 16
4.1. Evaluarea terenului conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare 16
5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii 17

ANEXE

1. Plan de situație;
2. Extras de carte funciară nr. 264645;
3. Poze.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren extravilan arabil, parcela 165/3/1/2, judeţul Constanţa, care aparţine proprietarilor Moisoiu Mariana şi Moisoiu Mihai. La solicitarea beneficiarului, terenul va fi evaluat conform legii 255/2010 şi nu în conformitate cu standardele ANEVAR.

- **Terenul extravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Terenul este situat în jud. Constanţa, parcela 165/3/1/2;
- Nr. cadastral: 264645;
- Suprafaţă teren : 4.167 mp;
- Suprafaţă teren din măsurători : 4.167 mp:
- Suprafaţă teren afectată: 4.167 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 19,32;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat limitrof la DN 3C, o zonă de trenuri arabile, industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcţii;
- Destinaţie după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanţa";
- Acces: DN 3C;
- Utilităţi: are acces la utilităţile; energie electrică etc, cu posibilitatea de branşare la limita proprietăţii;
- Nu se ştie dacă terenul este afectat de prezenţa unei reţele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului extravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică.

Nr. crt.	Denumire	Precla	Nr. cadastral	CF Sporadic	Suprafaţă	Incadrare in zona cf studiu de piaţă	Categoria de folosinţă	Zona
					mp	(pg 66)		
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/3/1/2, DN 3C, NC 264645, mun. Constanţa, jud. Constanţa	A 165/3/1/2	264645	216352	4167	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C

Nr. crt.	Denumire	Precla	Nr. cadastral	CF Sporadic	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare unitară cf studiu de piaţă pentru teren extravilan	Valoare conform studiu de piaţă privind valorile minime ale proprietăţilor imobiliare valabil 2026		
						(pg. 64)	Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/3/1/2, DN 3C, NC 264645, mun. Constanţa, jud. Constanţa	A 165/3/1/1	264645	216352	Construire parc DN 3C din municipiul Constanţa	0,6	0,6	13.106	2.500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

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

- Potrivit art. 22, alîn. 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 extravilan arabil;
- 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.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/3/1/2, DN 3C, NC 264645, mun. Constanța, jud. Constanța	264645	4.167	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire pare DN 3C din municipiul Constanța	0,6	13.106	2.500

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Terenul are destinația de extravilan - arabil, în cadrul **„Studiu de Piață pentru anul 2026, 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 extravilan – arabil.

Concluzie:

Evaluarea terenului extravilan care are categoria de folosință de arabil - extravilan, situat în județul Constanta, zona Varianta Ovidiu DN 3C, 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.

2.500,20 EURO echivalentul a 13.106,30 lei fără TVA

1 EURO = 5,2421 LEI 20.07.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

CERTIFICARE

Subsemnatul evaluator dr. ing. Dragoş Mihai Ipate certific cu bună credinţă şi după cunoştinţa mea următoarele:

- afirmaţiile susţinute în prezentul raport sunt reale şi corecte;
- evaluatorul îşi asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmaţiilor personale din raportul de evaluare, iar acele date şi informaţii preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menţionate expres în text;
- analizele, opiniile şi concluziile din raport sunt obiective şi nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele şi ipotezele speciale cunoscute şi prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare;
- evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natura ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare;
- evaluatorul nu este angajat direct sau prin intermediari în nici o acţiune cu caracter comercial privind activul evaluat;
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcţie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obţinere a unui rezultat dorit sau de apariţia unui eveniment ulterior;
- evaluatorul îşi asuma menţinerea confidenţialităţii asupra datelor şi informaţiilor din raport, precum şi neutilizarea, acestora, în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal, fie prin intermediul unei terţe persoane;
- **La solicitarea beneficiarului raportul a fost întocmit în concordanţa cu legea 255/2010, lege neconformă cu standardele ANEVAR şi a codului deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR;**
- utilizarea prezentului raport de evaluare poate fi însoţita de verificarea lui numai în conformitate cu legea 255/2010, lege neconformă cu standardele ANEVAR;
- Prezentul raport a fost efectuat în disconcordanţă cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediţia 2025. Acesta s-a efectuat conform legii nr. 255/2010 pentru exproprierea unui teren pentru cauză de utilitate publică;
- evaluatorul a efectuat personal inspecţia proprietăţii ce face obiectul prezentului raport de evaluare în perioada Iulie 2026;
- evaluatorul este membru al ANEVAR (Asociaţia naţională a evaluatorilor din România); evaluatorul îşi declară competenţa în evaluarea proprietăţii imobiliare evaluat.

Evaluator

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoş Mihai Ipate

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Capitolul 1. Termenii de referinţă ai evaluării

1.1. Identificarea activului supus evaluării

Activul supus evaluării în prezentul raport constă în bunul imobil – teren arabil - extravilan, cu suprafaţa de 4.167 mp, situat limitrof la DN3C, parcela 165/3/1/2, jud. Constanţa.

Terenul extravilan aparţine proprietarilor Moisoiu Mariana şi Moisoiu Mihai.

1.2. Identificarea clientului/beneficiarului

Beneficiarul şi utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA,** cu sediul în Constanţa, B-dul. Tomis, nr. 51.

1.3. Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată este aceea de a stabilii valoarea bunului imobil – teren arabil – extravilan, cu suprafaţa de 4.167 mp pentru expropriere cu destinaţia de "Construire parc DN 3C din municipiul Constanţa", coform legii 255/2010 şi potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010.

1.4. Utilizatorul desemnat

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA,** cu sediul în Constanţa, B-dul. Tomis, nr. 51. Nu există alţi utilizatori desemnaţi.

1.5. Evaluatorul

Denumire:	MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA
Adresa:	CONSTANŢA, Str. C. D. Gherea, nr. 13.
Telefon/fax:	mobil 0745-183221
E-mail:	dragos.ipate@gmail.com
CUI:	cod fiscal RO 15489305
Reg. Comerţului:	J 13/1792/04.06.2003
Forma juridica:	societate cu răspundere limitată

Obiect de activitate: consultanţă în management, analiză diagnostic, reorganizare şi restructurare, evaluare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanţarea afacerilor.

Autorizaţie: membru corporativ ANEVAR – autorizaţie 0236.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Evaluatorul - expert tehnic judiciar conf. univ. dr. ing. IPATE DRAGOȘ MIHAI, domiciliat în Constanța, str. C. D. Gherea, nr. 13, cod 900190, tel./fax 0341.173.794, mobil 0745.183.221, e-mail: dragos.ipate@gmail.com , doctor în inginerie industrială:

- membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați in România), cu specializările evaluarea proprietăților imobiliare, evaluarea bunurilor mobile și evaluarea întreprinderilor, legitimație nr. 13439;
- expert tehnic judiciar în specialitatea „Evaluarea proprietății imobiliare" și „Evaluări bunuri mobile economie", autorizație Nr. 30018072014 Seria 670714103313062014, precum și în specialitatea „Evaluarea de întreprinderi", autorizație Nr. 921305202, Seria 20021222225042024, aflat în evidenta Biroului Local de Expertiza Tehnice și Contabile din cadrul Tribunalului Constanța.

Evaluatorul este asigurat de răspundere civilă profesională în domeniul evaluărilor la ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI.

Domeniul de activitate: expertiză tehnică în domeniul evaluării proprietății imobiliare și a bunurilor mobile economice, evaluarea întreprinderilor, consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare și restructurare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor

În calitate de evaluator a participat la realizarea numeroase evaluări de întreprinderi, participații la întreprinderi, active și alte bunuri mobile și proprietăți imobile. De asemenea participă la realizarea de expertize tehnice judiciare în domeniile evaluării proprietății imobiliare, evaluarea bunurilor mobile economice și evaluarea întreprinderilor

1.6. Moneda evaluării

Evaluarea se face în lei echivalent euro la data evaluării, respectiv 20.07.2026.

Cursul de conversie utilizat în calcule este cel de la data evaluării 1 EURO = 5,2421 lei.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 20 Iulie 2026.

Data raportului de evaluare (predării) este 21 Iulie 2026.

Inspecțiile au fost realizate în perioada de 15 - 20 Iulie 2026.

1.8. Tipul valorii

Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori.

În prezentul raport, tipul valorii se referă la valoarea terenului a fost estimată conform studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobilare și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010 conform căreia se va ține seama de expertizele întocmite și actualizate din camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate și REPREZINTĂ O DEROGARE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ÎN VIGOARE LA DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII.

ACEASTĂ VALOARE ESTE O NECONFORMITATE RAPORTATĂ LA STANDARDELE DE EVALUARE, DAR ESTE REALIZATĂ NUMAI DATORITĂ SOLICITĂRII PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA, SERVICIUL PATRIMONIU, PENTRU EXPROPRIERE CU DESTINAȚIA DE UTILITATE PUBLICĂ.

MENȚIONĂM CĂ TIPUL DE VALOARE REZULTAT NU CORESPUNDE NICI UNUI TIP DE VALOARE DEFINIT ÎN STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ȘI NU POATE FI ASIMILAT UNEI DEFINIȚII DIN STANDARDE.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Art. 22. - *17/08/2018 - Art. 22. a fost modificat prin Lege 233/2018*

(1) Expropriatul nemulţumit de cuantumul despăgubirii prevăzute la art. 19 se poate adresa instanţei judecătoreşti competente în termenul general de prescripţie, care curge de la data la care i-a fost comunicată hotărârea de stabilire a cuantumului despăgubirii, sub sancţiunea decăderii, fără a putea contesta transferul dreptului de proprietate către expropriator asupra imobilului supus exproprierii, iar exercitarea căilor de atac nu suspendă efectele hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii şi transferului dreptului de proprietate.

Recursuri în interesul legii - soluţii de admitere.

(2) Preşedintele instanţei va fixa un termen şi va dispune citarea proprietarilor sau, după caz, a posesorilor, a altor titulari de drepturi reale sau a oricăror persoane cunoscute, care pot justifica un interes legitim asupra imobilelor expropriate.

(3) Soluţionarea cererii expropriatului se face cu participarea obligatorie a procurorului.

(4) Instanţa va verifica dacă sunt întrunite toate condiţiile cerute de lege cu privire la stabilirea cuantumului despăgubirii. Hotărârea este supusă căilor de atac prevăzute de lege.

(5) Pentru soluţionarea cauzei instanţa va constitui o comisie de experţi compusă dintr-un expert numit de instanţă, unul desemnat de expropriator şi un al treilea din partea persoanelor care sunt supuse exproprierii.

(6) Experţii, la realizarea raportului de expertiză, precum şi instanţa vor ţine seama de expertizele întocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

(7) Despăgubirea acordată de instanţă nu va putea fi mai mică decât cea oferită de expropriator şi nici mai mare decât cea solicitată de expropriat sau de altă persoană interesată.

A se vedea şi Decizie 532/2018.

(8) Până la procedura de expropriere, cât şi obiectivele de utilitate publică ce fac obiectul prezentei legi nu pot fi suspendate sau sistate la cererea vreunei persoane care invocă existenţa unor litigii privind posesia ori proprietatea imobilului expropriat.

Art. 23. - (1) Cererile adresate instanţei judecătoreşti pentru stabilirea, în contradictoriu cu statul român sau cu unităţile administrativ-teritoriale, după caz, a dreptului la despăgubire pentru expropriere şi a cuantumului acestela sunt scutite de taxa judiciară de timbru şi sunt de competenţa instanţelor de drept comun.

(2) Prevederile alin. (1) nu sunt aplicabile litigiilor având ca obiect stabilirea dreptului de proprietate ori a altui drept real asupra imobilelor expropriate.

(3) Cheltuielile necesare pentru realizarea expertizelor de evaluare a cuantumului despăgubirilor cuvenite ca urmare a exproprierii în cadrul litigiilor prevăzute la alin. (1) vor fi avansate în conformitate cu procedura de drept comun.

1.9. Natura şi amploarea activităţilor evaluatorului şi oricare limitări ale acestora

Pe parcursul evaluării au fost colectate şi analizate date cu privire la subiectul evaluării, aria de piaţă şi zona acestuia.

Inspecţia activului imobilizat a fost realizată de către reprezentantul SC Management Consulting Solutions SRL, dl. Ipate Dragoş, într-un mod neinvaziv.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Raportul de evaluare s-a realizat la data de 20 Iulie 2026, utilizând date furnizate de la beneficiarul raportului de evaluare – PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA - precum și din observațiile evaluatorului rezultate din inspecția la fața locului a proprietății evaluate și a documentului **„Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" referitoare la mun. Constanța, zona varianta Ovidiu – DC89.**

Datele și informațiile furnizate sunt considerate a fi corecte și complete, atât timp cât nu contravin propriilor observații ale evaluatorului, iar aceste situații contradictorii sunt menționate în raport ori de câte ori este necesar. Datele și informațiile au fost sistematizate și interpretate, dar nefiind bazate pe un audit, eventualele omisiuni sau inexactități nu cad în sarcina evaluatorului. Acestea se referă la dimensiuni, structură, finisaje, stare de întreținere, date financiare și economice, etc.

Conform Notei de comanda, emisă de Primăria Orașului Constanța, direcția Patrimoniu, serviciul Patrimoniu,, s-au atașat, în copie, documentele necesare realizării raportului de evaluare, respectiv: tabel cu identificarea imobilelor afectate de amplasamentul lucrării, plan de amplasament

Având în vedere că valoarea de circulație a imobilului expropriat s-a efectuat la solicitarea expresă a Primăriei Municipiului Constanța conform legii 255/2010 respectiv conform cu „Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" referitoare la zona varainta Ovidiu – DC89, mun. Constanța, la momentul transferului dreptului de proprietate, nu s-au luat în calcul informațiile de piață preluate de pe piața imobiliară specifică.

1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Raportul a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze ce apar în cursul raportului de evaluare:

- Ipoteze semnificative:

- evaluatorul nu poate să-și asume nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind certificatul de proprietate în sensul că se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi înstrăinată;
- proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;
- se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă o garanție asupra lor;
- toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte iar planurile și materialele grafice sunt prezentate sub rezerva de corectitudine a autorilor acestora;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau invizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare a proprietății;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

- se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;
- se presupune că autorizațiile, certificatul de urbanism se alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative locale sau naționale, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii;
- se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există servituți, altele decât cele descrise în raport;
- orice proporție din valoarea totală estimată, între teren și construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare, iar valorile separate pentru teren sau clădire nu sunt valabile, dacă nu sunt precizate expres de evaluator;
- evaluatorul nu a fost solicitat să acorde consultanță ulterioară sau se depună mărturie în instanță;
- orice estimare a valorii se referă la întreaga proprietate și orice divizare sau drepturi parțiale anulează această evaluare;
- documentația privind situația juridică a fost preluată din datele de cadastru pentru a putea aprecia dimensiunile fizice;
- previziunile sau estimările referitoare la activitatea exploatare se bazează pe condițiile actuale ale piesei, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare;
- valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației.

• Ipoteze speciale semnificative: nu există.
  - valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației.

1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii

Nu au fost utilizate asemenea informații.

1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță:

Oricare cerințe cu privire la luarea în considerare a factorilor de mediu, social și de guvernanță semnificativi. Factorii de mediu sunt cei care este necesari a fi respectați, dar având în vedere că, bunul imobil aparține proprietarilor Moisoiu Mariana și Moisoiu Mihai. conform înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 90375/09.04.2026 și act notarial nr. 59 din 06/06/2023, acesta respectă condițiile legale în România. Factorii sociali și de guvernanță nu sunt implicați.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate

Raportul de evaluare se realizează în formă scrisă extinsă în trei exemplare originale.

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este destinat exclusiv clientului - Primăria Municipiului Constanța și nu poate fi făcut public terților, fără acordul scris al evaluatorului.

1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV

Prezentul raport de evaluare / expertiză judiciară **A FOST EFECTUAT ÎN DISCORDANȚĂ CU STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR** ediția 2025 (SEV 100 - Cadrul general al evaluării; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Tipuri ale valorii; SEV 103 – Abordare în evaluare; SEV 104 – Informații și date de intrare; SEV 105 – Modele de evaluare; SEV 106: Documentare și raportare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile) și **SE SUPUNE LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE.**

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare

Datele necesare pentru evaluarea proprietății imobiliare sunt date despre aria de piață, date despre proprietatea subiect si date despre proprietăți comparabile.

2.1. *Aria de piață*

Terenul supus evaluării este situat în zona varianta Ovidiu - DC89.

Zona este formată din imobile industriale, terenuri extravilan libere.

Zona are acces la toate utilitățile: apa, energie electrică.

În zonă există mijloace de transport în comun.

2.2. *Date despre proprietatea subiect*

Istoric

Proprietatea evaluată – teren extravilan cu categoria de folosință arabil, în suprafața de 4.167 mp, aparține proprietarilor Moisoiu Mariana şi Moisoiu Mihai, conform înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale nr. 90375/09.04.2026, registru Cadastral al imobilelor, act normativ legea 7/1996 emis de Parlamentul României, act notarial nr. 59 din 06.06.2023 emis de Crisan Carastoian Delia, act normativ nr. 17 din 07.03.2014 emis de Parlamentul României.

Zonarea

Proprietatea se află în localitatea Constanța, zona Ovidiu – DC89.

Zona este omogenă, formată din proprietăti extravilane libere, agricole.

Zona are acces la utilități.

Amplasament

Terenul de fundare este normal şi nu prezintă probleme constructive deosebite.

Amplasamentul este favorabil fiind situat limitrof la DN3C, .

Utilitățile sunt în zonă.

- **Terenul extravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Terenul este situat în jud. Constanța, parcela 165/3/1/1;
- Nr. cadastral: 264645;
- Suprafață teren : 4.167 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 4.167 mp:
- Suprafață teren afectată: 4.167 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 19,32;
- Topografie: relativ plană;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat limitrof la DN 3C, o zonă de trenuri arabile, industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: are acces la utilitățile; energie electrică etc, cu posibilitatea de branșare la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului extravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică.

Vecinătăți

- N – IE 264644;
- S – IE 264646;
- E – IE 264671;
- V – IE 256675.

Localizare

Proprietatea se află în zona varainta Ovidiu DC89.

Zona este formată din terenuri extravilan arabile.

Venituri și cheltuieli

In prezent pe proprietate nu se desfășoara activitate.

Impozite și taxe

În conformitate cu Hotărârile Consiliului local al Municipiului Constanța, impozitul pe construcție este 1,7% din valoarea de inventar la activele reevaluate.

2.3. Date despre proprietăți comparabile

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 și nu se face conform datelor de piață, astfel încât nu a fost necesară analiza de piață.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

3.Analiza datelor

3.1. Analiza de piață

Analiza de piață nu a fost efectuată deoarece evaluarea a fost făcută conform grilei notarilor publici, potrivit art. 22, alin 6 din legea 255/2010.

3.2. Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări)

În cazul acestui raport s-a calculat o valoare a terenului extravilan conform legii 255/2010, în concordanță cu studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare, situate în localitatea Constanța, zona Varianta Ovidiu DC89. Această valoare este o neconformitate raportată la Standardele de Evaluare și este realizată la solicitare Primăriei Municipiului Constanța, astfel că nu este necesară analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilitzări).

CMBU a fost luată în considerare pentru încadrarea în studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare a fost în prezent de teren liber.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus și Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis și Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Viile Noi, Sere - spațiu regional	6000
Alte locații	6500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

4.Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului

4.1. Evaluarea terenului conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare

La solicitarea beneficiarului, evaluarea terenului extravilan, categorie de folosință arabil, situat în zona varainta Ovidiu DC89, s-a efectuat conform **"Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea"** și potrivit art. 22, alin. 6 legea 255/2010 și în disconcordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2026.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/3/1/2, DN 3C, NC 264645, mun. Constanța, jud. Constanța	264645	4.167	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	13.106	2.500

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

Valoarea de piață rezultată conform **"Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea"**, *este de 0,6 EURO/mp pentru terenuri extravilan - arabile respectiv 2.500 Euro echivalentul a 13.106 lei, fără TVA.*

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus și Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis și Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Vile Noi, Sere - spațiu regional	6000
Alte locații	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

5.Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

In prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legiii 255/2010:

- 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 extravilan, categoria de folosință extravilan - 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	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/3/1/2, DN 3C, NC 264645, mun. Constanța, jud. Constanța	264645	4.167	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	13.106	2.500

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Terenul are destinația de extravilan - arabil, în cadrul „**Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea"** și în evaluare s-a folosit valoarca minimă alocată pentru teren extravilan - arabil.

Concluzie:

Evaluarea terenului extravilan care are categoria de folosință de extravilan - arabil, situat în județul Constanta, mun. Constanța, zona varianta Ovidiu DN 3C, 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.

2.500,20 EURO echivalentul a 13.106,30 lei fără TVA

1 EURO 5,2421 LEI 20.07.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Nr. crt.	Denumire	Preia	Nr. cadastral	CF Sporadic	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinație viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
					mp	(pg 86)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/3/1/2, DN 3C, NC 264645, mun. Constanța, jud. Constanța	A 165/3/1/2	264645	216352	4167	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire pare DN 3C din municipiul Constanta	0,6	13.166,30	2.500,20
	Curs Valutar				5,2421							

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere	180897
Ziua	13
Luna	07
Anul	2026

Cod verificare
100214300700

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 264645 Constanţa

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: jud. Constanta, UAT Constanţa, Parcela 165/3/1/2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	264645	4.167	Teren neimprejmuit; Imobil inscris in CF sporadic 216352;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90375 / 09/04/2026		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Constanţa); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 264645 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 307.	A1
Act Notarial nr. 2793, din 09/06/2008 emis de BNP GHEORGHE;		
B2	Se infiinteaza cartea funciara nr. 126564 a unitatii administrativ teritoriale Constanta , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral 105366 descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 104154 din cartea funciara nr. 118939 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale.	A1
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B3	Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014	A1
Act Notarial nr. 59, din 06/06/2023 emis de crisan carastoian delia;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2	A1
	1) MOIŞOIU MIHAI	
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2	A1
	1) MOISOIU MARIANA	
Act Normativ nr. Legea 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B6	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

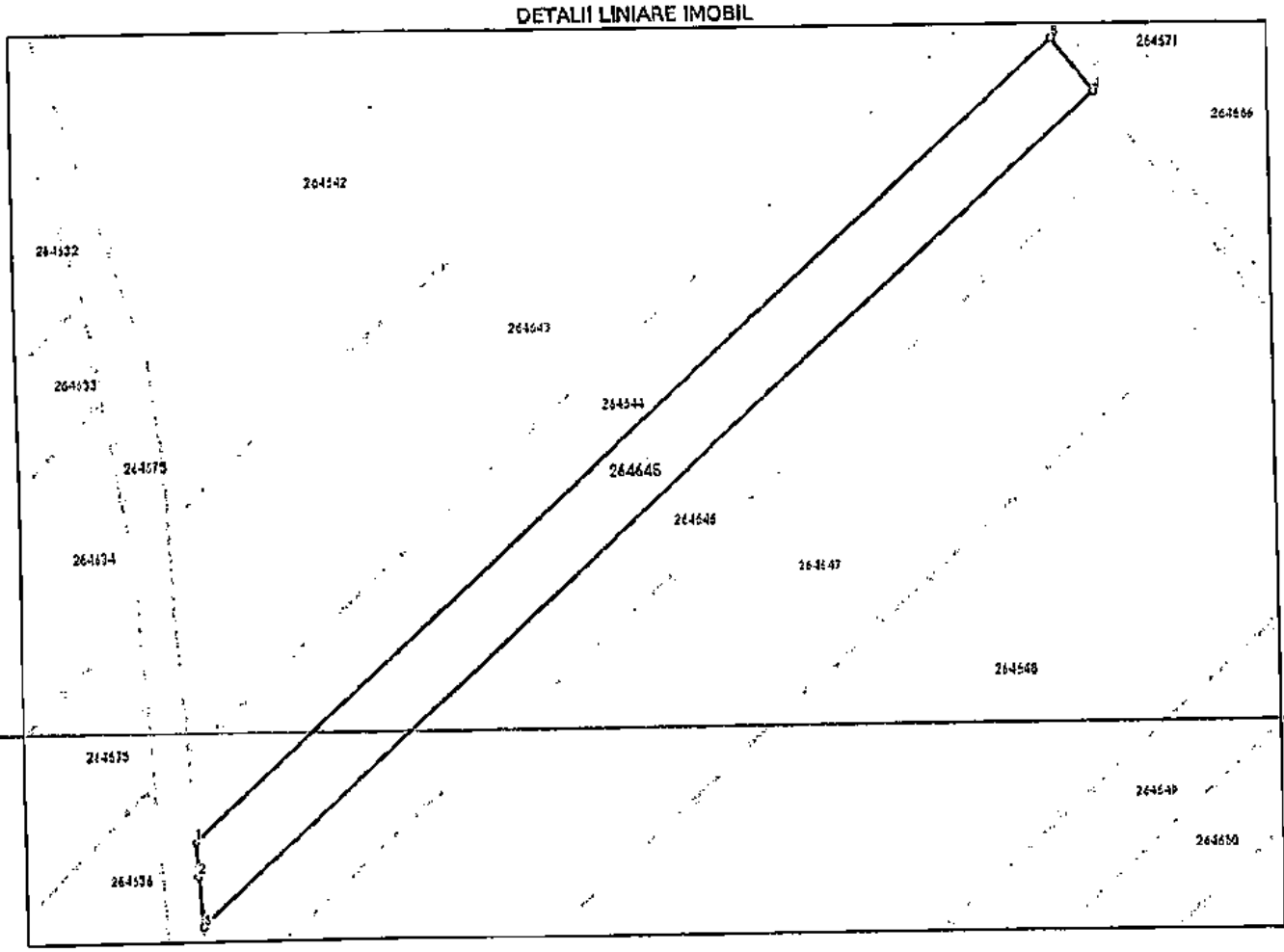
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
264645	4.167	imobil inscris in CF sporadic 216352;

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	4.167	-	165/3/1/2	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	786.772,29 308.085,07	2	786.772,714 308.077,253	7.828
2	786.772,714 308.077,253	3	786.773,69 308.065,8	11.495
3	786.773,69 308.065,8	4	786.980,51 308.253,34	279.188
4	786.980,51 308.253,34	5	786.971,18 308.265,41	15.256

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
5	786.971,18 308.265,41	1	786.772,29 308.085,07	268.477

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
13/07/2026, 13:04

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
Constanţa
Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor
România, 900190, Constanţa, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J2003001792132, Cod fiscal: RO 15489305

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI Nr. 46578 2026 07 21 CONSTANŢA
MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L CONSTANŢA INTRARE IEŞIRE Nr. 265 2026 07 20

RAPORT DE EVALUARE

(PENTRU EXPROPRIERE CF. L 255 / 2010)

TEREN EXTRAVILAN
Parcela 165/3/1/3, jud. Constanţa
(4166 mp) (NC 264646)

PROPRIETAR:

MOISOIU MARIANA

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

IULIE 2026

RAPORT DE EVALUARE
(PENTRU EXPROPRIERE)

Obiectul evaluării: teren extravilan, cu suprafața de 4.166 mp, parcela 165/3/1/3, jud. Constanța

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

Data evaluării: 20 Iulie 2026

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA

Proprietar: MOISOIU MARIANA

Executant: MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

CUPRINS

CUPRINS 2
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE 3
CERTIFICARE 5
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării 6
1.1. Identificarea activului supus evaluării 6
1.2. Identificarea clientului/beneficiarului 6
1.3. Utilizarea desemnată 6
1.4. Utilizatorul desemnat 6
1.5. Evaluatorul 6
1.6. Moneda evaluării 7
1.7. Data evaluării 7
1.8. Tipul valorii 7
1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora 9
1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea 10
1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative 10
1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii 11
1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță: 11
1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate 11
1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare 12
1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV 12
2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare 13
2.1. Aria de piață 13
2.2. Date despre proprietatea subiect 13
2.3. Date despre proprietăți comparabile 14
3. Analiza datelor 15
3.1. Analiza de piață 15
3.2. Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări) 15
4. Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului 16
4.1. Evaluarea terenului conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare 16
5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii 17

ANEXE

1. Plan de situație;
2. Extras de carte funciară nr. 264646;
3. Poze.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren extravilan arabil, parcela 165/3/1/3, județul Constanța, care aparține proprietarei Moisoiu Mariana. 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 jud. Constanța, parcela 165/3/1/3;
- Nr. cadastral: 264646;
- Suprafață teren : 4.166 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 4.166 mp:
- Suprafață teren afectată: 4.166 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 18,60;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat limitrof la DN 3C, o zonă de trenuri arabile, industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: are acces la utilitățile; energie electrică etc, cu posibilitatea de branșare la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului extravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică.

Nr. crt.	Denumire	Prcela	Nr. cadastral	CF Sporadic	Suprafață	Incadrare în zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona
					mp	(pg 66)		
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/3/1/3, DN 3C, NC 264646, mun. Constanța, jud. Constanța	A 165/3/1/3	264646	216353	4166	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C

Nr. crt.	Denumire	Prcela	Nr. cadastral	CF Sporadic	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren extravilan	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
						(pg. 64)	Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/3/1/3, DN 3C, NC 264646, mun. Constanța, jud. Constanța	A 165/3/1/3	264646	216353	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	0,6	13.103,15	2.499,60

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

In prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legiii 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 extravilan arabil;
- 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	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/3/1/3, DN 3C, NC 264646, mun. Constanța, jud. Constanța	264645	4.166	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire pare DN 3C din municipiul Constanța	0,6	13.103,15	2.499,60

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Terenul are destinația de extravilan - arabil, în cadrul „**Studiu de Piață pentru anul 2026, 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 extravilan – arabil.

Concluzie:

Evaluarea terenului extravilan care are categoria de folosință de arabil - extravilan, situat în județul Constanta, zona Varianta Ovidiu DN 3C, 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.

2.499,60 EURO echivalentul a 13.103,15 lei fără TVA

1 EURO = 5,2421 LEI 20.07.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

ASOCIAȚIA EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
IPATE
DRAGOS MIHAI
Legitimația Nr. 13439
Valabil 2026
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

CERTIFICARE

Subsemnatul evaluator dr. ing. Dragoş Mihai Ipate certific cu bună credinţă şi după cunoştinţa mea următoarele:

- afirmaţiile susţinute în prezentul raport sunt reale şi corecte;
- evaluatorul îşi asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmaţiilor personale din raportul de evaluare, iar acele date şi informaţii preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menţionate expres în text;
- analizele, opiniile şi concluziile din raport sunt obiective şi nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele şi ipotezele speciale cunoscute şi prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare;
- evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natura ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare;
- evaluatorul nu este angajat direct sau prin intermediari în nici o acţiune cu caracter comercial privind activul evaluat;
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcţie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obţinere a unui rezultat dorit sau de apariţia unui eveniment ulterior;
- evaluatorul îşi asuma menţinerea confidenţialităţii asupra datelor şi informaţiilor din raport, precum şi neutilizarea, acestora, în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal, fie prin intermediul unei terţe persoane;
- **La solicitarea beneficiarului raportul a fost întocmit în concordanţa cu legea 255/2010, lege neconformă cu standardele ANEVAR şi a codului deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR;**
- utilizarea prezentului raport de evaluare poate fi însoţita de verificarea lui numai în conformitate cu legea 255/2010, lege neconformă cu standardele ANEVAR;
- Prezentul raport a fost efectuat în disconcordanţă cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediţia 2025. Acesta s-a efectuat conform legii nr. 255/2010 pentru exproprierea unui teren pentru cauză de utilitate publică;
- evaluatorul a efectuat personal inspecţia proprietăţii ce face obiectul prezentului raport de evaluare în perioada Iulie 2026;
- evaluatorul este membru al ANEVAR (Asociaţia naţională a evaluatorilor din România); evaluatorul îşi declară competenţa în evaluarea proprietăţii imobiliare evaluat.

Evaluator

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoş Mihai Ipate

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea activului supus evaluării

Activul supus evaluării în prezentul raport constă în bunul imobil – teren arabil - extravilan, cu suprafața de 4.166 mp, situat limitrof la DN3C, parcela 165/3/1/3, jud. Constanța.

Terenul extravilan aparține proprietarei Moisoiu Mariana.

1.2. Identificarea clientului/beneficiarului

Beneficiarul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA,** cu sediul în Constanța, B-dul. Tomis, nr. 51.

1.3. Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată este aceea de a stabilii valoarea bunului imobil – teren arabil – extravilan, cu suprafața de 4.166 mp pentru expropriere cu destinația de "Construire parc DN 3C din municipiul Constanța", coform legii 255/2010 și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010.

1.4. Utilizatorul desemnat

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA,** cu sediul în Constanța, B-dul. Tomis, nr. 51. Nu există alți utilizatori desemnați.

1.5. Evaluatorul

Denumire:	MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA
Adresa:	CONSTANȚA, Str. C. D. Gherea, nr. 13.
Telefon/fax:	mobil 0745-183221
E-mail:	dragos.ipate@gmail.com
CUI:	cod fiscal RO 15489305
Reg. Comerțului:	J 13/1792/04.06.2003
Forma juridica:	societate cu răspundere limitată

Obiect de activitate: consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare și restructurare, evaluare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor.

Autorizație: membru corporativ ANEVAR – autorizație 0236.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Evaluatorul - expert tehnic judiciar conf. univ. dr. ing. IPATE DRAGOȘ MIHAI, domiciliat în Constanța, str. C. D. Gherea, nr. 13, cod 900190, tel./fax 0341.173.794, mobil 0745.183.221, e-mail: dragos.ipate@gmail.com , doctor în inginerie industrială:

- membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați in România), cu specializările evaluarea proprietăților imobiliare, evaluarea bunurilor mobile și evaluarea întreprinderilor, legitimație nr. 13439;
- expert tehnic judiciar în specialitatea „Evaluarea proprietății imobiliare" și „Evaluări bunuri mobile economie", autorizație Nr. 30018072014 Seria 670714103313062014, precum și în specialitatea „Evaluarea de întreprinderi", autorizație Nr. 921305202, Seria 20021222225042024, aflat în evidenta Biroului Local de Expertiza Tehnice și Contabile din cadrul Tribunalului Constanța.

Evaluatorul este asigurat de răspundere civilă profesională în domeniul evaluărilor la ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI.

Domeniul de activitate: expertiză tehnică în domeniul evaluării proprietății imobiliare și a bunurilor mobile economice, evaluarea întreprinderilor, consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare și restructurare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor

În calitate de evaluator a participat la realizarea numeroase evaluări de întreprinderi, participații la întreprinderi, active și alte bunuri mobile și proprietăți imobile. De asemenea participă la realizarea de expertize tehnice judiciare în domeniile evaluării proprietății imobiliare, evaluarea bunurilor mobile economice și evaluarea întreprinderilor

1.6. Moneda evaluării

Evaluarea se face în lei echivalent euro la data evaluării, respectiv 20.07.2026.

Cursul de conversie utilizat în calcule este cel de la data evaluării 1 EURO = 5,2421 lei.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 20 Iulie 2026.

Data raportului de evaluare (predării) este 21 Iulie 2026.

Inspecțiile au fost realizate în perioada de 15 - 20 Iulie 2026.

1.8. Tipul valorii

Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori.

În prezentul raport, tipul valorii se referă la valoarea terenului a fost estimată conform studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobilare și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010 conform căreia se va ține seama de expertizele întocmite și actualizate din camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate și REPREZINTĂ O DEROGARE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ÎN VIGOARE LA DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII.

ACEASTĂ VALOARE ESTE O NECONFORMITATE RAPORTATĂ LA STANDARDELE DE EVALUARE, DAR ESTE REALIZATĂ NUMAI DATORITĂ SOLICITĂRII PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA, SERVICIUL PATRIMONIU, PENTRU EXPROPRIERE CU DESTINAȚIA DE UTILITATE PUBLICĂ.

MENȚIONĂM CĂ TIPUL DE VALOARE REZULTAT NU CORESPUNDE NICI UNUI TIP DE VALOARE DEFINIT ÎN STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ȘI NU POATE FI ASIMILAT UNEI DEFINIȚII DIN STANDARDE.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Art. 22. - *17/08/2018 - Art. 22. a fost modificat prin Lege 233/2018*

(1) Expropriatul nemulţumit de cuantumul despăgubirii prevăzute la art. 19 se poate adresa instanţei judecătoreşti competente în termenul general de prescripţie, care curge de la data la care i-a fost comunicată hotărârea de stabilire a cuantumului despăgubirii, sub sancţiunea decăderii, fără a putea contesta transferul dreptului de proprietate către expropriator asupra imobilului supus exproprierii, iar exercitarea căilor de atac nu suspendă efectele hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii şi transferului dreptului de proprietate.

Recursuri în interesul legii - soluţii de admitere.

(2) Preşedintele instanţei va fixa un termen şi va dispune citarea proprietarilor sau, după caz, a posesorilor, a altor titulari de drepturi reale sau

a oricăror persoane cunoscute, care pot justifica un interes legitim asupra imobilelor expropriate.

(3) Soluţionarea cererii expropriatului se face cu participarea obligatorie a procurorului.

(4) Instanţa va verifica dacă sunt întrunite toate condiţiile cerute de lege cu privire la stabilirea cuantumului despăgubirii. Hotărârea este supusă căilor de atac prevăzute de lege.

(5) Pentru soluţionarea cauzei instanţa va constitui o comisie de experţi compusă dintr-un expert numit de instanţă, unul desemnat de expropriator şi un al treilea din partea persoanelor care sunt supuse exproprierii.

(6) Experţii, la realizarea raportului de expertiză, precum şi instanţa vor ţine seama de expertizele întocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

(7) Despăgubirea acordată de instanţă nu va putea fi mai mică decât cea oferită de expropriator şi nici mai mare decât cea solicitată de expropriat sau de altă persoană interesată.

A se vedea şi Decizie 532/2018.

(8) Atât procedura de expropriere, cât şi obiectivele de utilitate publică ce fac obiectul prezentei legi nu pot fi suspendate sau sistate la cererea vreunei persoane care invocă existenţa unor litigii privind posesia ori proprietatea imobilului expropriat.

Art. 23. - (1) Cererile adresate instanţei judecătoreşti pentru stabilirea, în contradictoriu cu statul român sau cu unităţile administrativ-teritoriale, după caz, a dreptului la despăgubire pentru expropriere şi a cuantumului acestela sunt scutite de taxa judiciară de timbru şi sunt de competenţa instanţelor de drept comun.

(2) Prevederile alin. (1) nu sunt aplicabile litigiilor având ca obiect stabilirea dreptului de proprietate ori a altui drept real asupra imobilelor expropriate.

(3) Cheltuielile necesare pentru realizarea expertizelor de evaluare a cuantumului despăgubirilor cuvenite ca urmare a exproprierii în cadrul litigiilor prevăzute la alin. (1) vor fi avansate în conformitate cu procedura de drept comun.

1.9. Natura şi amploarea activităţilor evaluatorului şi oricare limitări ale acestora

Pe parcursul evaluării au fost colectate şi analizate date cu privire la subiectul evaluării, aria de piaţă şi zona acestuia.

Inspecţia activului imobilizat a fost realizată de către reprezentantul SC Management Consulting Solutions SRL, dl. Ipate Dragoş, într-un mod neinvaziv.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Raportul de evaluare s-a realizat la data de 20 Iulie 2026, utilizând date furnizate de la beneficiarul raportului de evaluare – PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA - precum și din observațiile evaluatorului rezultate din inspecția la fața locului a proprietății evaluate și a documentului **„Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" referitoare la mun. Constanța, zona varianta Ovidiu – DC89.**

Datele și informațiile furnizate sunt considerate a fi corecte și complete, atât timp cât nu contravin propriilor observații ale evaluatorului, iar aceste situații contradictorii sunt menționate în raport ori de câte ori este necesar. Datele și informațiile au fost sistematizate și interpretate, dar nefiind bazate pe un audit, eventualele omisiuni sau inexactități nu cad în sarcina evaluatorului. Acestea se referă la dimensiuni, structură, finisaje, stare de întreținere, date financiare și economice, etc.

Conform Notei de comanda, emisă de Primăria Orașului Constanța, direcția Patrimoniu, serviciul Patrimoniu,, s-au atașat, în copie, documentele necesare realizării raportului de evaluare, respectiv: tabel cu identificarea imobilelor afectate de amplasamentul lucrării, plan de amplasament

Având în vedere că valoarea de circulație a imobilului expropriat s-a efectuat la solicitarea expresă a Primăriei Municipiului Constanța conform legii 255/2010 respectiv conform cu „Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" referitoare la zona varainta Ovidiu – DC89, mun. Constanța, la momentul transferului dreptului de proprietate, nu s-au luat în calcul informațiile de piață preluate de pe piața imobiliară specifică.

1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Raportul a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze ce apar în cursul raportului de evaluare:

- Ipoteze semnificative:

- evaluatorul nu poate să-și asume nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind certificatul de proprietate în sensul că se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi înstrăinată;
- proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;
- se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă o garanție asupra lor;
- toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte iar planurile și materialele grafice sunt prezentate sub rezerva de corectitudine a autorilor acestora;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau invizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare a proprietății;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

- se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;
- se presupune că autorizațiile, certificatul de urbanism se alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative locale sau naționale, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii;
- se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există servituți, altele decât cele descrise în raport;
- orice proporție din valoarea totală estimată, între teren și construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare, iar valorile separate pentru teren sau clădire nu sunt valabile, dacă nu sunt precizate expres de evaluator;
- evaluatorul nu a fost solicitat să acorde consultanță ulterioară sau se depună mărturie în instanță;
- orice estimare a valorii se referă la întreaga proprietate și orice divizare sau drepturi parțiale anulează această evaluare;
- documentația privind situația juridică a fost preluată din datele de cadastru pentru a putea aprecia dimensiunile fizice;
- previziunile sau estimările referitoare la activitatea exploatare se bazează pe condițiile actuale ale piesei, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare;
- valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației.

▪ Ipoteze speciale semnificative: nu există.

- valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației.

1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii

Nu au fost utilizate asemenea informații.

1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță:

Oricare cerințe cu privire la luarea în considerare a factorilor de mediu, social și de guvernanță semnificativi. Factorii de mediu sunt cei care este necesari a fi respectați, dar având în vedere că, bunul imobil aparține proprietarei Moisoiu Mariana, conform înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 90376/09.04.2026 și act notarial nr. 2796 din 09/06/2008, acesta respectă condițiile legale în România. Factorii sociali și de guvernanță nu sunt implicați.

1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate

Raportul de evaluare se realizează în formă scrisă extinsă în trei exemplare originale.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este destinat exclusiv clientului - Primăria Municipiului Constanța și nu poate fi făcut public terților, fără acordul scris al evaluatorului.

1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV

Prezentul raport de evaluare / expertiză judiciară **A FOST EFECTUAT ÎN DISCORDANȚĂ CU STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR** ediția 2025 (SEV 100 - Cadrul general al evaluării; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Tipuri ale valorii; SEV 103 – Abordare în evaluare; SEV 104 – Informații și date de intrare; SEV 105 – Modele de evaluare; SEV 106: Documentare și raportare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile) și **SE SUPUNE LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE.**

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

2.Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare

Datele necesare pentru evaluarea proprietăţii imobiliare sunt date despre aria de piaţă, date despre proprietatea subiect si date despre proprietăţi comparabile.

2.1. *Aria de piaţă*

Terenul supus evaluării este situat în zona varianta Ovidiu - DC89.

Zona este formată din imobile industriale, terenuri extravilan libere.

Zona are acces la toate utilităţile: apa, energie electrică.

În zonă există mijloace de transport în comun.

2.2. *Date despre proprietatea subiect*

Istoric

Proprietatea evaluată – teren extravilan cu categoria de folosinţă arabil, în suprafaţa de 4.166 mp, aparţine proprietarei Moisoiu Mariana, conform înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale nr. 90376/09.04.2026, registru Cadastral al imobilelor, act normativ legea 7/1996 emis de Parlamentul României, act notarial nr. 2796 din 09.06.2008 emis de BNP Gheorghe, act normativ nr. 17 din 07.03.2014 emis de Parlamentul României.

Zonarea

Proprietatea se află în localitatea Constanţa, zona Ovidiu – DC89.

Zona este omogenă, formată din proprietăti extravilane libere, agricole.

Zona are acces la utilităţi.

Amplasament

Terenul de fundare este normal şi nu prezintă probleme constructive deosebite.

Amplasamentul este favorabil fiind situat limitrof la DN3C, .

Utilităţile sunt în zonă.

- **Terenul extravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Terenul este situat în jud. Constanţa, parcela 165/3/1/3;
- Nr. cadastral: 264646;
- Suprafaţă teren : 4.166 mp;
- Suprafaţă teren din măsurători : 4.166 mp:
- Suprafaţă teren afectată: 4.166 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 18,60;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

- Localizare: este situat limitrof la DN 3C, o zonă de trenuri arabile, industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: are acces la utilitățile; energie electrică etc, cu posibilitatea de branșare la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului extravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică.

Vecinătăți

– N – IE 264645;
– S – IE 264647;
– E – IE 264665;
– V – IE 256675.

Localizare

Proprietatea se află în zona varainta Ovidiu DC89.

Zona este formată din terenuri extravilan arabile.

Venituri și cheltuieli

In prezent pe proprietate nu se desfășoara activitate.

Impozite și taxe

În conformitate cu Hotărârile Consiliului local al Municipiului Constanța, impozitul pe construcție este 1,7% din valoarea de inventar la activele reevaluate.

2.3. Date despre proprietăți comparabile

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 și nu se face conform datelor de piață, astfel încât nu a fost necesară analiza de piață.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

3.Analiza datelor

3.1. Analiza de piață

Analiza de piață nu a fost efectuată deoarece evaluarea a fost făcută conform grilei notarilor publici, potrivit art. 22, alin 6 din legea 255/2010.

3.2. Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări)

În cazul acestui raport s-a calculat o valoare a terenului extravilan conform legii 255/2010, în concordanță cu studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare, situate în localitatea Constanța, zona Varianta Ovidiu DC89. Această valoare este o neconformitate raportată la Standardele de Evaluare și este realizată la solicitare Primăriei Municipiului Constanța, astfel că nu este necesară analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilitzări).

CMBU a fost luată în considerare pentru încadrarea în studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare a fost în prezent de teren liber.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus și Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis și Str. Baba Novac	12000
Varienta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Viile Noi, Sere - spațiu regional	6000
Alte locații	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

4.Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului

4.1. Evaluarea terenului conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare

La solicitarea beneficiarului, evaluarea terenului extravilan, categorie de folosință arabil, situat în zona varainta Ovidiu DC89, s-a efectuat conform **"Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea"** și potrivit art. 22, alin. 6 legea 255/2010 și în disconcordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2026.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/3/1/3, DN 3C, NC 264646, mun. Constanța, jud. Constanța	264646	4.166	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	13.103,15	2.499,60

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

Valoarea de piață rezultată conform **"Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea"**, *este de 0,6 EURO/mp pentru terenuri extravilan - arabile respectiv 2.499,60 Euro echivalentul a 13.103,15 lei, fără TVA.*

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Compus și Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu canpusă - între Bd. Tomis și Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Vile Noi, Sere - spațiu regional	6000
Alte locații	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

5.Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

In prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legiii 255/2010:

- 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 extravilan, categoria de folosință extravilan - 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	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/3/1/3, DN 3C, NC 264646, mun. Constanța, jud. Constanța	264646	4.166	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	13.103,15	2.499,60

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Terenul are destinația de extravilan - arabil, în cadrul „**Studiu de Piață pentru anul 2026, 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 extravilan - arabil.

Concluzie:

Evaluarea terenului extravilan care are categoria de folosință de extravilan - arabil, situat în județul Constanta, mun. Constanța, zona varianta Ovidiu DN 3C, 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.

2.499,60 EURO echivalentul a 13.103,15 lei fără TVA

1 EURO 5,2421 LEI 20.07.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Nr. crt.	Denumire	Proiect	Nr. cadastral	CF Sporadic	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 316/31.07.2024	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren extravilan	Indice corecție 2026	Valoare conform studiu de piață privind valorile pieliare ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
					mp	(pg 66)				(pg. 64)		Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/3/1/3, DN 3C, NC 264646, mun. Constanța, jud. Constanța	A165/3/1/3	264646	216353	4166	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire pare DN 3C din municipiul Constanța	0,6	-	0,6	13.101,15	2.499,60
	Curs Valutar				5,2421									

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere	180907
Ziua	13
Luna	07
Anul	2026

Cod verificare
100214301307

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 264646 Constanţa

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Constanta, UAT Constanţa

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	264646	4.166	Teren neimprejmuit; Imobil inscris in CF sporadic 216353;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90376 / 09/04/2026		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Constanţa); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 264646 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 308.	A1
Act Notarial nr. 2793, din 09/06/2008 emis de BNP GHEORGHE;		
B2	Se infiinteaza cartea funciara nr. 126565 a unitatii administrativ teritoriale Constanta , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral 105367 descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 104154 din cartea funciara nr. 118939 a acelelasi unitati administrativ teritoriale.	A1
Act Notarial nr. 2796, din 09/06/2008 emis de BNP GHEORGHE;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare bun propriu, dobandit prin Convenţie, cota actuala 1/1	A1
	1) MOISOIU MARIANA, necasatorita	
	OBSERVATII: 5000 lei	
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B4	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1
Act Normativ nr. Legea 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B5	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

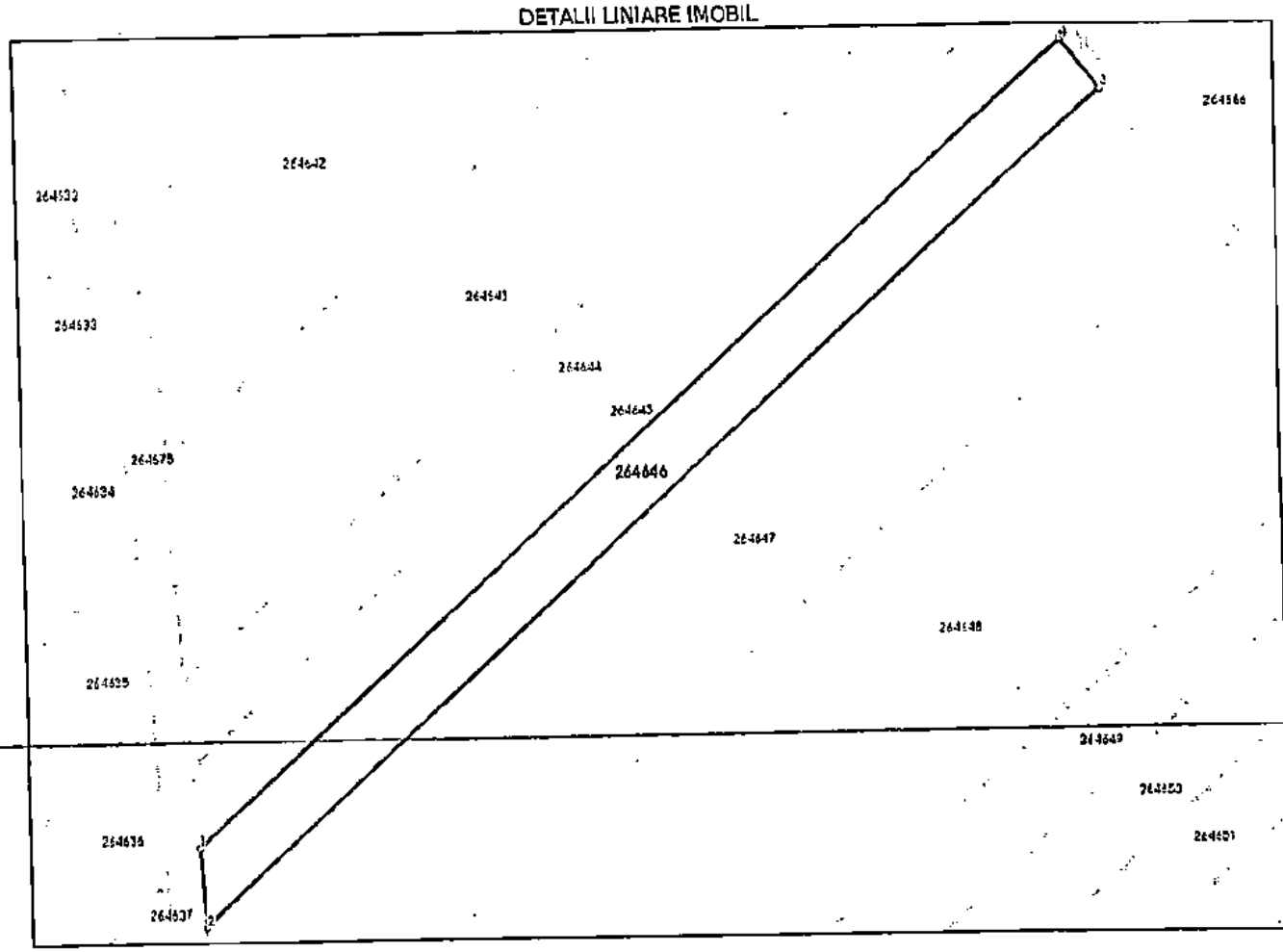
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
264646	4.166	Imobil inscris in CF sporadic 216353;

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	4.166	-	165/3/1/3	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (= (m)
1	786.773,69 308.065,8	2	786.775,039 308.047,249	18.6
2	786.775,039 308.047,249	3	786.989,5 308.241,71	289.497
3	786.989,5 308.241,71	4	786.980,51 308.253,34	14.7
4	786.980,51 308.253,34	1	786.773,69 308.065,8	279.188

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării.
13/07/2026, 13:05

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
Constanţa
Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor
România, 900190, Constanţa, str. C.D. Gherea, nr. 13
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J2003001792132, Cod fiscal: RO 15489305

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA Nr. 176537 2026 Luna 07 Ziua 21
MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA
INTRARE IEŞIRE Nr. 275 2026 07 20

RAPORT DE EVALUARE

(PENTRU EXPROPRIERE CF. L 255 / 2010)

TEREN EXTRAVILAN
Parcela 165/3, jud. Constanţa
(12.500 mp)

PROPRIETARI:

MOIŞOIU ELENA
ZAMFIR MIRCEA

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

IULIE 2026

RAPORT DE EVALUARE
(PENTRU EXPROPRIERE)

Obiectul evaluării: teren extravilan, cu suprafața de 12.500 mp, parcela 165/3, jud. Constanța

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

Data evaluării: 20 Iulie 2026

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA

Proprietar: MOISOIU ELENA
ZAMFIR MIRCEA

Executant: MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

CUPRINS

CUPRINS 2
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE 3
CERTIFICARE 5
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării 6
1.1. Identificarea activului supus evaluării 6
1.2. Identificarea clientului/beneficiarului 6
1.3. Utilizarea desemnată 6
1.4. Utilizatorul desemnat 6
1.5. Evaluatorul 6
1.6. Moneda evaluării 7
1.7. Data evaluării 7
1.8. Tipul valorii 7
1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora 9
1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea 10
1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative 10
1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii 11
1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță: 11
1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate 11
1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare 12
1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV 12
2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare 13
2.1. Aria de piață 13
2.2. Date despre proprietatea subiect 13
2.3. Date despre proprietăți comparabile 14
3. Analiza datelor 15
3.1. Analiza de piață 15
3.2. Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări) 15
4. Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului 16
4.1. Evaluarea terenului conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare 16
5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii 17

ANEXE

1. Plan de situație;
2. Titlu de proprietate;
3. Poze.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren extravilan arabil, parcela 165/3, județul Constanța, care aparține proprietarilor Zamfir Mircea și Moișoiu 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 jud. Constanța, parcela 165/3;
- Nr. cadastral: -;
- Suprafață teren : 25.000 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 25.000 mp:
- Suprafață teren afectată: 12.500 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: -;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat limitrof la DN 3C, o zonă de trenuri arabile, industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: are acces la utilitățile; energie electrică etc, cu posibilitatea de branșare la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului extravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică.

Nr. crt.	Denumire	Prcela	Nr. cadastral	CF Sporadic	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona
					mp	(pg 66)		
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/3, DN 3C, mun. Constanța, jud. Constanța	A 165/3	-	-	12.500	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C

Nr. crt.	Denumire	Prcela	Nr. cadastral	CF Sporadic	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren extravilan	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
						(pg. 64)	Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/3, DN 3C, mun. Constanța, jud. Constanța	A 165/3	-	-	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	0,6	39.315,75	7.500,00

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

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 extravilan arabil;
- 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	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/3, DN 3C, mun. Constanța, jud. Constanța	-	12.500	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	39.315,75	7.500,00

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Terenul are destinația de extravilan - arabil, în cadrul „**Studiu de Piață pentru anul 2026, 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 extravilan – arabil.

Concluzie:

Evaluarea terenului extravilan care are categoria de folosință de arabil - extravilan, situat în județul Constanta, zona Varianta Ovidiu DN 3C, 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.

7.500,00 EURO echivalentul a 39.315,75 lei fără TVA

1 EURO 5,2421 LEI 20.07.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

CERTIFICARE

Subsemnatul evaluator dr. ing. Dragoș Mihai Ipate certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare, iar acele date și informații preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menționate expres în text;
- analizele, opiniile și concluziile din raport sunt obiective și nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale cunoscute și prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare;
- evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natura ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare;
- evaluatorul nu este angajat direct sau prin intermediari în nici o acțiune cu caracter comercial privind activul evaluat;
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- evaluatorul își asuma menținerea confidențialității asupra datelor și informațiilor din raport, precum și neutilizarea, acestora, în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal, fie prin intermediul unei terțe persoane;
- **La solicitarea beneficiarului raportul a fost întocmit în concordanța cu legea 255/2010, lege neconformă cu standardele ANEVAR și a codului deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR;**
- utilizarea prezentului raport de evaluare poate fi însoțita de verificarea lui numai în conformitate cu legea 255/2010, lege neconformă cu standardele ANEVAR;
- Prezentul raport a fost efectuat în disconcordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2025. Acesta s-a efectuat conform legii nr. 255/2010 pentru exproprierea unui teren pentru cauză de utilitate publică;
- evaluatorul a efectuat personal inspecția proprietății ce face obiectul prezentului raport de evaluare în perioada Iulie 2026;
- evaluatorul este membru al ANEVAR (Asociația națională a evaluatorilor din România); evaluatorul își declară competența în evaluarea proprietății imobiliare evaluat.

Evaluator

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai Ipate

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea activului supus evaluării

Activul supus evaluării în prezentul raport constă în bunul imobil – teren arabil - extravilan, cu suprafața de 12.500 mp, situat limitrof la DN3C, parcela 165/3, jud. Constanța.

Terenul extravilan aparține proprietarilor Adam Eufrosina și Ștefănescu Marin.

1.2. Identificarea clientului/beneficiarului

Beneficiarul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA,** cu sediul în Constanța, B-dul. Tomis, nr. 51.

1.3. Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată este aceea de a stabilii valoarea bunului imobil – teren arabil – extravilan, cu suprafața de 12.500 mp pentru expropriere cu destinația de "Construire parc DN 3C din municipiul Constanța", coform legii 255/2010 și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010.

1.4. Utilizatorul desemnat

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA,** cu sediul în Constanța, B-dul. Tomis, nr. 51. Nu există alți utilizatori desemnați.

1.5. Evaluatorul

Denumire:	MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA
Adresa:	CONSTANȚA, Str. C. D. Gherea, nr. 13.
Telefon/fax:	mobil 0745-183221
E-mail:	dragos.ipate@gmail.com
CUI:	cod fiscal RO 15489305
Reg. Comerțului:	J2003001792132
Forma juridica:	societate cu răspundere limitată

Obiect de activitate: consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare și restructurare, evaluare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor.

Autorizație: membru corporativ ANEVAR – autorizație 0236.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Evaluatorul - expert tehnic judiciar conf. univ. dr. ing. IPATE DRAGOȘ MIHAI, domiciliat în Constanța, str. C. D. Gherea, nr. 13, cod 900190, tel./fax 0341.173.794, mobil 0745.183.221, e-mail: dragos.ipate@gmail.com , doctor în inginerie industrială:

- membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați in România), cu specializările evaluarea proprietăților imobiliare, evaluarea bunurilor mobile și evaluarea întreprinderilor, legitimație nr. 13439;
- expert tehnic judiciar în specialitatea „Evaluarea proprietății imobiliare" și „Evaluări bunuri mobile economie", autorizație Nr. 30018072014 Seria 670714103313062014, precum și în specialitatea „Evaluarea de întreprinderi", autorizație Nr. 921305202, Seria 20021222225042024, aflat în evidenta Biroului Local de Expertiza Tehnice și Contabile din cadrul Tribunalului Constanța.

Evaluatorul este asigurat de răspundere civilă profesională în domeniul evaluărilor la ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI.

Domeniul de activitate: expertiză tehnică în domeniul evaluării proprietății imobiliare și a bunurilor mobile economice, evaluarea întreprinderilor, consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare și restructurare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor

În calitate de evaluator a participat la realizarea numeroase evaluări de întreprinderi, participații la întreprinderi, active și alte bunuri mobile și proprietăți imobile. De asemenea participă la realizarea de expertize tehnice judiciare în domeniile evaluării proprietății imobiliare, evaluarea bunurilor mobile economice și evaluarea întreprinderilor

1.6. Moneda evaluării

Evaluarea se face în lei echivalent euro la data evaluării, respectiv 20.07.2026.

Cursul de conversie utilizat în calcule este cel de la data evaluării 1 EURO = 5,2421 lei.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 20 Iulie 2026.

Data raportului de evaluare (predării) este 21 Iulie 2026.

Inspecțiile au fost realizate în perioada de 15 - 20 Iulie 2026.

1.8. Tipul valorii

Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori.

În prezentul raport, tipul valorii se referă la valoarea terenului a fost estimată conform studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobilare și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010 conform căreia se va ține seama de expertizele întocmite și actualizate din camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate și REPREZINTĂ O DEROGARE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ÎN VIGOARE LA DATA DE REFERINŢĂ A EVALUĂRII.

ACEASTĂ VALOARE ESTE O NECONFORMITATE RAPORTATĂ LA STANDARDELE DE EVALUARE, DAR ESTE REALIZATĂ NUMAI DATORITĂ SOLICITĂRII PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANŢA, SERVICIUL PATRIMONIU, PENTRU EXPROPRIERE CU DESTINAŢIA DE UTILITATE PUBLICĂ.

MENŢIONĂM CĂ TIPUL DE VALOARE REZULTAT NU CORESPUNDE NICI UNUI TIP DE VALOARE DEFINIT ÎN STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ŞI NU POATE FI ASIMILAT UNEI DEFINIŢII DIN STANDARDE.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Art. 22. - *17/08/2018 - Art. 22. a fost modificat prin Lege 233/2018*

(1) Expropriatul nemulţumit de cuantumul despăgubirii prevăzute la art. 19 se poate adresa instanţei judecătoreşti competente în termenul general de prescripţie, care curge de la data la care i-a fost comunicată hotărârea de stabilire a cuantumului despăgubirii, sub sancţiunea decăderii, fără a putea contesta transferul dreptului de proprietate către expropriator asupra imobilului supus exproprierii, iar exercitarea căilor de atac nu suspendă efectele hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii şi transferului dreptului de proprietate.

Recursuri în interesul legii - soluţii de admitere.

(2) Preşedintele instanţei va fixa un termen şi va dispune citarea proprietarilor sau, după caz, a posesorilor, a altor titulari de drepturi reale sau a oricăror persoane cunoscute, care pot justifica un interes legitim asupra imobilelor expropriate.

(3) Soluţionarea cererii expropriatului se face cu participarea obligatorie a procurorului.

(4) Instanţa va verifica dacă sunt întrunite toate condiţiile cerute de lege cu privire la stabilirea cuantumului despăgubirii. Hotărârea este supusă căilor de atac prevăzute de lege.

(5) Pentru soluţionarea cauzei instanţa va constitui o comisie de experţi compusă dintr-un expert numit de instanţă, unul desemnat de expropriator şi un al treilea din partea persoanelor care sunt supuse exproprierii.

(6) Experţii, la realizarea raportului de expertiză, precum şi instanţa vor ţine seama de expertizele întocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

(7) Despăgubirea acordată de instanţă nu va putea fi mai mică decât cea oferită de expropriator şi nici mai mare decât cea solicitată de expropriat sau de altă persoană interesată.

A se vedea şi Decizie 532/2018.

(8) Atât procedura de expropriere, cât şi obiectivele de utilitate publică ce fac obiectul prezentei legi nu pot fi suspendate sau sistate la cererea vreunei persoane care invocă existenţa unor litigii privind posesia ori proprietatea imobilului expropriat.

Art. 23. - (1) Cererile adresate instanţei judecătoreşti pentru stabilirea, în contradictoriu cu statul român sau cu unităţile administrativ-teritoriale, după caz, a dreptului la despăgubire pentru expropriere şi a cuantumului acesteia sunt scutite de taxa judiciară de timbru şi sunt de competenţa instanţelor de drept comun.

(2) Prevederile alin. (1) nu sunt aplicabile litigiilor având ca obiect stabilirea dreptului de proprietate ori a altui drept real asupra imobilelor expropriate.

(3) Cheltuielile necesare pentru realizarea expertizelor de evaluare a cuantumului despăgubirilor cuvenite ca urmare a exproprierii în cadrul litigiilor prevăzute la alin. (1) vor fi avansate în conformitate cu procedura de drept comun.

1.9. Natura şi amploarea activităţilor evaluatorului şi oricare limitări ale acestora

Pe parcursul evaluării au fost colectate şi analizate date cu privire la subiectul evaluării, aria de piaţă şi zona acestuia.

Inspecţia activului imobilizat a fost realizată de către reprezentantul SC Management Consulting Solutions SRL, dl. Ipate Dragoş, într-un mod neinvaziv.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Raportul de evaluare s-a realizat la data de 20 Iulie 2026, utilizând date furnizate de la beneficiarul raportului de evaluare – PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA - precum și din observațiile evaluatorului rezultate din inspecția la fața locului a proprietății evaluate și a documentului **„Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" referitoare la mun. Constanța, zona varianta Ovidiu – DC89.**

Datele și informațiile furnizate sunt considerate a fi corecte și complete, atât timp cât nu contravin propriilor observații ale evaluatorului, iar aceste situații contradictorii sunt menționate în raport ori de câte ori este necesar. Datele și informațiile au fost sistematizate și interpretate, dar nefiind bazate pe un audit, eventualele omisiuni sau inexactități nu cad în sarcina evaluatorului. Acestea se referă la dimensiuni, structură, finisaje, stare de întreținere, date financiare și economice, etc.

Conform Notei de comanda, emisă de Primăria Orașului Constanța, direcția Patrimoniu, serviciul Patrimoniu,, s-au atașat, în copie, documentele necesare realizării raportului de evaluare, respectiv: tabel cu identificarea imobilelor afectate de amplasamentul lucrării, plan de amplasament

Având în vedere că valoarea de circulație a imobilului expropriat s-a efectuat la solicitarea expresă a Primăriei Municipiului Constanța conform legii 255/2010 respectiv conform cu „Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" referitoare la zona varainta Ovidiu – DC89, mun. Constanța, la momentul transferului dreptului de proprietate, nu s-au luat în calcul informațiile de piață preluate de pe piața imobiliară specifică.

1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Raportul a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze ce apar în cursul raportului de evaluare:

- Ipoteze semnificative:

- evaluatorul nu poate să-și asume nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind certificatul de proprietate în sensul că se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi înstrăinată;
- proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;
- se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă o garanție asupra lor;
- toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte iar planurile și materialele grafice sunt prezentate sub rezerva de corectitudine a autorilor acestora;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau invizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare a proprietății;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

- se presupune că proprietatea este în deplină concordanţă cu toate reglementările şi restricţiile urbanistice;
- se presupune că autorizaţiile, certificatul de urbanism se alte documente solicitate de autorităţile legale sau administrative locale sau naţionale, au fost sau pot fi obţinute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii;
- se presupune că utilizarea terenului corespunde cu graniţele descrise şi nu există servituţi, altele decât cele descrise în raport;
- orice proporţie din valoarea totală estimată, între teren şi construcţie, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare, iar valorile separate pentru teren sau clădire nu sunt valabile, dacă nu sunt precizate expres de evaluator;
- evaluatorul nu a fost solicitat să acorde consultanţă ulterioară sau se depună mărturie în instanţă;
- orice estimare a valorii se referă la întreaga proprietate şi orice divizare sau drepturi parţiale anulează această evaluare;
- documentaţia privind situaţia juridică a fost preluată din datele de cadastru pentru a putea aprecia dimensiunile fizice;
- previziunile sau estimările referitoare la activitatea exploatare se bazează pe condiţiile actuale ale piesei, pe factorii anticipaţi ai ofertei şi cererii pe termen scurt şi o economie stabilă în continuare;
- valoarea evaluată a proprietăţii este valabilă pentru destinaţiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinaţiei.

▪ Ipoteze speciale semnificative: nu există.

- valoarea evaluată a proprietăţii este valabilă pentru destinaţiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinaţiei.

1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii

Nu au fost utilizate asemenea informaţii.

1.13. Factori de mediu, sociali şi de guvernanţă:

Oricare cerinţe cu privire la luarea în considerare a factorilor de mediu, social şi de guvernanţă semnificativi. Factorii de mediu sunt cei care este necesari a fi respectaţi, dar având în vedere că, bunul imobil aparţine proprietarilor Zamfir Mircea şi Moişoiu Elena moştenitori ai defunctului Zamfir Victor, conform titlu de proprietate nr 28415/1648 din 05.11.2002, acesta respectă condiţiile legale în România. Factorii sociali şi de guvernanţă nu sunt implicaţi.

1.14. Tipul raportului sau al altor documentaţii elaborate

Raportul de evaluare se realizează în formă scrisă extinsă în trei exemplare originale.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este destinat exclusiv clientului - Primăria Municipiului Constanța și nu poate fi făcut public terților, fără acordul scris al evaluatorului.

1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV

Prezentul raport de evaluare / expertiză judiciară **A FOST EFECTUAT ÎN DISCORDANȚĂ CU STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR** ediția 2025 (SEV 100 - Cadrul general al evaluării; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Tipuri ale valorii; SEV 103 – Abordare în evaluare; SEV 104 – Informații și date de intrare; SEV 105 – Modele de evaluare; SEV 106: Documentare și raportare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile) și **SE SUPUNE LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE.**

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

2.Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare

Datele necesare pentru evaluarea proprietății imobiliare sunt date despre aria de piață, date despre proprietatea subiect si date despre proprietăți comparabile.

2.1. *Aria de piață*

Terenul supus evaluării este situat în zona varianta Ovidiu - DC89.

Zona este formată din imobile industriale, terenuri extravilan libere.

Zona are acces la toate utilitățile: apa, energie electrică.

În zonă există mijloace de transport în comun.

2.2. *Date despre proprietatea subiect*

Istoric

Proprietatea evaluată – teren extravilan cu categoria de folosință arabil, în suprafața de 12.500 mp din suprafața în proprietate de 12.500 mp, aparține proprietarilor Moisoiu Elena și Zamfir Mircea moștenitori ai defunctului Zamfir Victor, conform titlului de proprietate nr. 28415/1648 din 05.11.2002.

Zonarea

Proprietatea se află în localitatea Constanța, zona Ovidiu – DC89.

Zona este omogenă, formată din proprietăti extravilane libere, agricole.

Zona are acces la utilități.

Amplasament

Terenul de fundare este normal și nu prezintă probleme constructive deosebite.

Amplasamentul este favorabil fiind situat limitrof la DN3C.

Utilitățile sunt în zonă.

- **Terenul extravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Terenul este situat în jud. Constanța, parcela 165/3;
- Nr. cadastral: -;
- Suprafață teren : 25.000 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 25.000 mp:
- Suprafață teren afectată: 12.500 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: -;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat limitrof la DN 3C, o zonă de trenuri arabile, industrial-agricole;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

- În prezent terenul este liber de construcţii;
- Destinaţie după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanţa";
- Acces: DN 3C;
- Utilităţi: are acces la utilităţile; energie electrică etc, cu posibilitatea de branşare la limita proprietăţii;
- Nu se ştie dacă terenul este afectat de prezenţa unei reţele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului extravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică.

Vecinătăţi

- N – Most. Ştefănescu Stelian;
- S – Most. Velula Muşa Sefchet;
- E – De 163;
- V – HCN 169.

Localizare

Proprietatea se află în zona varainta Ovidiu DC89.

Zona este formată din terenuri extravilan arabile.

Venituri şi cheltuieli

In prezent pe proprietate nu se desfăşoara activitate.

Impozite şi taxe

În conformitate cu Hotărârile Consiliului local al Municipiului Constanţa, impozitul pe construcţie este 1,7% din valoarea de inventar la activele reevaluate.

2.3. Date despre proprietăţi comparabile

Valoarea finală a fost stabilită coform legii 255/2010 şi potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010 expertul va ţine seama de expertizele întocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate şi nu se face conform datelor de piaţă, astfel încât nu a fost necesară analiza de piaţă.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

3.Analiza datelor

3.1. Analiza de piață

Analiza de piaţă nu a fost efectuată deoarece evaluarea a fost făcută conform grilei notarilor publici, potrivit art. 22, alin 6 din legea 255/2010.

3.2. Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări)

În cazul acestui raport s-a calculat o valoare a terenului extravilan conform legii 255/2010, în concordanţă cu studiu de piaţă privind valorile minime ale proprietăţilor imobiliare, situate în localitatea Constanța, zona Varianta Ovidiu DC89. Această valoare este o neconformitate raportată la Standardele de Evaluare și este realizată la solicitare Primărici Municipiului Constanța, astfel că nu este necesară analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilitzări).

CMBU a fost luată în considerare pentru încadrarea în studiu de piaţă privind valorile minime ale proprietăţilor imobiliare a fost în prezent de teren liber.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Pelazu - între Campus și Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis și Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Viile Noi, Sere - spațiu regional	6000
Alte locații	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

4. Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului

4.1. Evaluarea terenului conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare

La solicitarea beneficiarului, evaluarea terenului extravilan, categorie de folosință arabil, situat în zona varainta Ovidiu DC89, s-a efectuat conform **"Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea"** și potrivit art. 22, alin. 6 legea 255/2010 și în disconcordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2026.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare în zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/3, DN 3C, mun. Constanța, jud. Constanța	-	12.500	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire pare DN 3C din municipiul Constanța	0,6	39.315,75	7.500,00

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

Valoarea de piață rezultată conform **"Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea"**, *este de 0,6 EURO/mp pentru terenuri extravilan - arabile respectiv 7.500 Euro echivalentul a 39.315,75 lei, fără TVA.*

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus și Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis și Str. Babe Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Ville Nai, Sere - spațiu regional	6000
Alte locații	6500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

5.Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

In prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legiii 255/2010:

- 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 extravilan, categoria de folosință extravilan - arabil;
- Valoarca 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	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare în zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinație viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/3, DN 3C, mun. Constanța, jud. Constanța	-	12.500	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	39.315,75	7.500,00

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Terenul are destinația de extravilan - arabil, în cadrul **„Studiu de Piață pentru anul 2026, 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 extravilan - arabil.

Concluzie:

Evaluarea terenului extravilan care are categoria de folosință de extravilan - arabil, situat în județul Constanta, mun. Constanța, zona varianta Ovidiu DN 3C, 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.

7.500,00 EURO echivalentul a 39.315,75 lei fără TVA

1 EURO 5,2421 LEI 20.07.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN PROPRIETATE

A. SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN EXTRAVILAN

NR. CRT.	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAȚĂ		VECINĂTĂȚI				OBSERVAȚII
		TARLA (SOLA)	PARCELĂ	Ha	mp	NORD	EST	SUD	VEST	
1	ARABIL		165/3	2	5000	MOST. STEFANESCU STELIAN	DC 163	MOST. VELICA MUSA SEFCHET	HCN 169	
2	VII									
3	LIVEZI									
4	PĂȘUNI									
5	FÎNEȚE									
6	PĂDURI									
7	ALTE TERENURI NEAGRICOLE									
	TOTAL			2	5000					

TOTAL GENERAL (A+B) 2 Ha 5000 mp

din care:

ARABIL 2 Ha 5000 mp

VII ..... Ha ..... mp

LIVEZI ..... Ha ..... mp

PĂȘUNI ..... Ha ..... mp

FÎNEȚE ..... Ha ..... mp

PĂDURI ..... Ha ..... mp

CURȚI, CONSTRUCȚII ..... Ha ..... mp

ALTE TERENURI ..... Ha ..... mp

B. SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN INTRAVILAN

NR. CRT.	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAȚĂ		VECINĂTĂȚI				OBSERVAȚII
		TARLA (SOLA)	PARCELĂ	Ha	mp	NORD	EST	SUD	VEST	
1	ARABIL									
2	VII									
3	LIVEZI									
4	PĂȘUNI									
5	FÎNEȚE									
6	CURȚI, CONSTRUCȚII									
7	ALTE TERENURI									
	TOTAL									

RAPORT DE EVALUARE
(PENTRU EXPROPRIERE)

Obiectul evaluării: teren extravilan, cu suprafața de 21.500 mp, parcela 165/4, jud. Constanța

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

Data evaluării: 20 Iulie 2026

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA

Proprietar: Danciu Ticu
Danciu Niculina - Elena

Executant: MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

CUPRINS

CUPRINS 2
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE 3
CERTIFICARE 5
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării 6
1.1. Identificarea activului supus evaluării 6
1.2. Identificarea clientului/beneficiarului 6
1.3. Utilizarea desemnată 6
1.4. Utilizatorul desemnat 6
1.5. Evaluatorul 6
1.6. Moneda evaluării 7
1.7. Data evaluării 7
1.8. Tipul valorii 7
1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora 9
1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea 10
1.11. Ipoteze semnificative și Ipoteze speciale semnificative 10
1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii 11
1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță: 11
1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate 12
1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare 12
1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV 12
2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare 13
2.1. Aria de piață 13
2.2. Date despre proprietatea subiect 13
2.3. Date despre proprietăți comparabile 14
3. Analiza datelor 15
3.1. Analiza de piață 15
3.2. Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări) 15
4. Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului 16
4.1. Evaluarea terenului conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare 16
5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii 17

ANEXE

1. Plan de situație;
2. Extras de carte funciară nr. 264648;
3. Poze.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren extravilan arabil, parcela 165/4, județul Constanța, care aparține famileie Danciu Ticu și Danciu Niculina - 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 jud. Constanța, parcela 165/4;
- Nr. cadastral: 264648;
- Suprafață teren : 21.500 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 21.500mp:
- Suprafață teren afectată: 21.500 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 105,96;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat limitrof la DN 3C, o zonă de trenuri arabile, industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: are acces la utilitățile; energie electrică etc, cu posibilitatea de branșare la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului extravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică.

Nr. crt.	Denumire	Prcela	Nr. cadastral	CF Sporadic	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona
					mp	(pg 66)		
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/4, DN 3C, NC 264648, mun. Constanța, jud. Constanța	A 165/4	264648	226250	21.500	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C

Nr. crt.	Denumire	Prcela	Nr. cadastral	CF Sporadic	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren extravilan	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
						(pg. 64)	Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/4, DN 3C, NC 264648, mun. Constanța, jud. Constanța	A 165/4	264648	226250	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	0,6	67.623,09	12.900,00

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

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 extravilan arabil;
- 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	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare în zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinație viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/4, DN 3C, NC 264648, mun. Constanța, jud. Constanța	264648	21.500	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	67.623,09	12.900,00

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Terenul are destinația de extravilan - arabil, în cadrul **„Studiu de Piață pentru anul 2026, 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 extravilan – arabil.

Concluzie:

Evaluarea terenului extravilan care are categoria de folosință de arabil - extravilan, situat în județul Constanta, zona Varianta Ovidiu DN 3C, 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.

12.900,00 EURO echivalentul a 67.623,09 lei fără TVA

1 EURO 5,2421 LEI 20.07.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

CERTIFICARE

Subsemnatul evaluator dr. ing. Dragoș Mihai Ipate certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare, iar acele date și informații preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menționate expres în text;
- analizele, opiniile și concluziile din raport sunt obiective și nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale cunoscute și prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare;
- evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natura ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare;
- evaluatorul nu este angajat direct sau prin intermediari în nici o acțiune cu caracter comercial privind activul evaluat;
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- evaluatorul își asuma menținerea confidențialității asupra datelor și informațiilor din raport, precum și neutilizarea, acestora, în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal, fie prin intermediul unei terțe persoane;
- **La solicitarea beneficiarului raportul a fost întocmit în concordanța cu legea 255/2010, lege neconformă cu standardele ANEVAR și a codului deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR;**
- utilizarea prezentului raport de evaluare poate fi însoțita de verificarea lui numai în conformitate cu legea 255/2010, lege neconformă cu standardele ANEVAR;
- Prezentul raport a fost efectuat în disconcordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2025. Acesta s-a efectuat conform legii nr. 255/2010 pentru exproprierea unui teren pentru cauză de utilitate publică;
- evaluatorul a efectuat personal inspecția proprietății ce face obiectul prezentului raport de evaluare în perioada Iulie 2026;
- evaluatorul este membru al ANEVAR (Asociația națională a evaluatorilor din România); evaluatorul își declară competența în evaluarea proprietății imobiliare evaluat.

Evaluator

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai Ipate

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Capitolul 1. Termenii de referinţă ai evaluării

1.1. Identificarea activului supus evaluării

Activul supus evaluării în prezentul raport constă în bunul imobil – teren arabil - extravilan, cu suprafaţa de 21.500 mp, situat limitrof la DN3C, parcela 165/4, jud. Constanţa.

Terenul extravilan aparţine familie Danciu Ticu şi Danciu Niculina - Elena.

1.2. Identificarea clientului/beneficiarului

Beneficiarul şi utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA,** cu sediul în Constanţa, B-dul. Tomis, nr. 51.

1.3. Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată este aceea de a stabilii valoarea bunului imobil – teren arabil – extravilan, cu suprafaţa de 21500 mp pentru expropriere cu destinaţia de "Construire parc DN 3C din municipiul Constanţa", coform legii 255/2010 şi potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010.

1.4. Utilizatorul desemnat

Utilizatorul desemnat al raportului dc cvaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA,** cu sediul în Constanţa, B-dul. Tomis, nr. 51. Nu există alţi utilizatori desemnaţi.

1.5. Evaluatorul

Denumire: MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA

Adresa: CONSTANŢA, Str. C. D. Gherea, nr. 13.

Telefon/fax: mobil 0745-183221

E-mail: dragos.ipate@gmail.com

CUI: cod fiscal RO 15489305

Reg. Comerţului: J2003001792132

Forma juridica: societate cu răspundere limitată

Obiect de activitate: consultanţă în management, analiză diagnostic, reorganizare şi restructurare, evaluare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanţarea afacerilor.

Autorizaţie: membru corporativ ANEVAR – autorizaţie 0236.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Evaluatorul - expert tehnic judiciar conf. univ. dr. ing. IPATE DRAGOȘ MIHAI, domiciliat în Constanța, str. C. D. Gherea, nr. 13, cod 900190, tel./fax 0341.173.794, mobil 0745.183.221, e-mail: dragos.ipate@gmail.com , doctor în inginerie industrială:

- membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați in România), cu specializările evaluarea proprietăților imobiliare, evaluarea bunurilor mobile și evaluarea întreprinderilor, legitimație nr. 13439;
- expert tehnic judiciar în specialitatea „Evaluarea proprietății imobiliare" și „Evaluări bunuri mobile economie", autorizație Nr. 30018072014 Seria 6707141033130620l4, precum și în specialitatea „Evaluarea de întreprinderi", autorizație Nr. 921305202, Seria 20021222225042024, aflat în evidenta Biroului Local de Expertiza Tehnice și Contabile din cadrul Tribunalului Constanța.

Evaluatorul este asigurat de răspundere civilă profesională în domeniul evaluărilor la ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI.

Domeniul de activitate: expertiză tehnică în domeniul evaluării proprietății imobiliare și a bunurilor mobile economice, evaluarea întreprinderilor, consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare și restructurare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor

În calitate de evaluator a participat la realizarea numeroase evaluări de întreprinderi, participații la întreprinderi, active și alte bunuri mobile și proprietăți imobile. De asemenea participă la realizarea de expertize tehnice judiciare în domeniile evaluării proprietății imobiliare, evaluarea bunurilor mobile economice și evaluarea întreprinderilor

1.6. Moneda evaluării

Evaluarea se face în lei echivalent euro la data evaluării, respectiv 20.07.2026.

Cursul de conversie utilizat în calcule este cel de la data evaluării 1 EURO = 5,2421 lei.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 20 Iulie 2026.

Data raportului de evaluare (predării) este 21 Iulie 2026.

Inspecțiile au fost realizate în perioada de 15 - 20 Iulie 2026.

1.8. Tipul valorii

Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori.

În prezentul raport, tipul valorii se referă la valoarea terenului a fost estimată conform studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobilare și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010 conform căreia se va ține seama de expertizele întocmite și actualizate din camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate și REPREZINTĂ O DEROGARE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ÎN VIGOARE LA DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII.

ACEASTĂ VALOARE ESTE O NECONFORMITATE RAPORTATĂ LA STANDARDELE DE EVALUARE, DAR ESTE REALIZATĂ NUMAI DATORITĂ SOLICITĂRII PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA, SERVICIUL PATRIMONIU, PENTRU EXPROPRIERE CU DESTINAȚIA DE UTILITATE PUBLICĂ.

MENȚIONĂM CĂ TIPUL DE VALOARE REZULTAT NU CORESPUNDE NICI UNUI TIP DE VALOARE DEFINIT ÎN STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ȘI NU POATE FI ASIMILAT UNEI DEFINIȚII DIN STANDARDE.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Art. 22. - *17/08/2018 - Art. 22. a fost modificat prin Lege 233/2018*

(1) Expropriatul nemulțumit de cuantumul despăgubirii prevăzute la art. 19 se poate adresa instanței judecătorești competente în termenul general de prescripție, care curge de la data la care i-a fost comunicată hotărârea de stabilire a cuantumului despăgubirii, sub sancțiunea decăderii, fără a putea contesta transferul dreptului de proprietate către expropriator asupra imobilului supus exproprierii, iar exercitarea căilor de atac nu suspendă efectele hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii și transferului dreptului de proprietate.

Recursuri în interesul legii - soluții de admitere.

(2) Președintele instanței va fixa un termen și va dispune citarea proprietarilor sau, după caz, a posesorilor, a altor titulari de drepturi reale sau

a oricăror persoane cunoscute, care pot justifica un interes legitim asupra imobilelor expropriate.

(3) Soluționarea cererii expropriatului se face cu participarea obligatorie a procurorului.

(4) Instanța va verifica dacă sunt întrunite toate condițiile cerute de lege cu privire la stabilirea cuantumului despăgubirii. Hotărârea este supusă căilor de atac prevăzute de lege.

(5) Pentru soluționarea cauzei instanța va constitui o comisie de experți compusă dintr-un expert numit de instanță, unul desemnat de expropriator și un al treilea din partea persoanelor care sunt supuse exproprierii.

(6) Experții, la realizarea raportului de expertiză, precum și instanța vor ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

(7) Despăgubirea acordată de instanță nu va putea fi mai mică decât cea oferită de expropriator și nici mai mare decât cea solicitată de expropriat sau de altă persoană interesată.

A se vedea și Decizie 532/2018.

(8) Atât procedura de expropriere, cât și obiectivele de utilitate publică ce fac obiectul prezentei legi nu pot fi suspendate sau sistate la cererea vreunei persoane care invocă existența unor litigii privind posesia ori proprietatea imobilului expropriat.

Art. 23. - (1) Cererile adresate instanței judecătorești pentru stabilirea, în contradictoriu cu statul român sau cu unitățile administrativ-teritoriale, după caz, a dreptului la despăgubire pentru expropriere și a cuantumului acesteia sunt scutite de taxa judiciară de timbru și sunt de competența instanțelor de drept comun.

(2) Prevederile alin. (1) nu sunt aplicabile litigiilor având ca obiect stabilirea dreptului de proprietate ori a altui drept real asupra imobilelor expropriate.

(3) Cheltuielile necesare pentru realizarea expertizelor de evaluare a cuantumului despăgubirilor cuvenite ca urmare a exproprierii în cadrul litigiilor prevăzute la alin. (1) vor fi avansate în conformitate cu procedura de drept comun.

1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Pe parcursul evaluării au fost colectate și analizate date cu privire la subiectul evaluării, aria de piață și zona acestuia.

Inspecția activului imobilizat a fost realizată de către reprezentantul SC Management Consulting Solutions SRL, dl. Ipate Dragoș, într-un mod neinvaziv.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Raportul de evaluare s-a realizat la data de 20 Iulie 2026, utilizând date furnizate de la beneficiarul raportului de evaluare – PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA - precum și din observațiile evaluatorului rezultate din inspecția la fața locului a proprietății evaluate și a documentului **„Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" referitoare la mun. Constanța, zona varianta Ovidiu – DC89.**

Datele și informațiile furnizate sunt considerate a fi corecte și complete, atât timp cât nu contravin propriilor observații ale evaluatorului, iar aceste situații contradictorii sunt menționate în raport ori de câte ori este necesar. Datele și informațiile au fost sistematizate și interpretate, dar nefiind bazate pe un audit, eventualele omisiuni sau inexactități nu cad în sarcina evaluatorului. Acestea se referă la dimensiuni, structură, finisaje, stare de întreținere, date financiare și economice, etc.

Conform Notei de comanda, emisă de Primăria Orașului Constanța, direcția Patrimoniu, serviciul Patrimoniu,, s-au atașat, în copie, documentele necesare realizării raportului de evaluare, respectiv: tabel cu identificarea imobilelor afectate de amplasamentul lucrării, plan de amplasament

Având în vedere că valoarea de circulație a imobilului expropriat s-a efectuat la solicitarea expresă a Primăriei Municipiului Constanța conform legii 255/2010 respectiv conform cu „Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" referitoare la zona varainta Ovidiu – DC89, mun. Constanța, la momentul transferului dreptului de proprietate, nu s-au luat în calcul informațiile de piață preluate de pe piața imobiliară specifică.

1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Raportul a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze ce apar în cursul raportului de evaluare:

- Ipoteze semnificative:

- evaluatorul nu poate să-și asume nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind certificatul de proprietate în sensul că se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi înstrăinată;
- proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;
- se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă o garanție asupra lor;
- toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte iar planurile și materialele grafice sunt prezentate sub rezerva de corectitudine a autorilor acestora;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau invizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare a proprietății;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

- se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;
- se presupune că autorizațiile, certificatul de urbanism se alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative locale sau naționale, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii;
- se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există servituți, altele decât cele descrise în raport;
- orice proporție din valoarea totală estimată, între teren și construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare, iar valorile separate pentru teren sau clădire nu sunt valabile, dacă nu sunt precizate expres de evaluator;
- evaluatorul nu a fost solicitat să acorde consultanță ulterioară sau se depună mărturie în instanță;
- orice estimare a valorii se referă la întreaga proprietate și orice divizare sau drepturi parțiale anulează această evaluare;
- documentația privind situația juridică a fost preluată din datele de cadastru pentru a putea aprecia dimensiunile fizice;
- previziunile sau estimările referitoare la activitatea exploatare se bazează pe condițiile actuale ale piesei, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare;
- valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației.

• Ipoteze speciale semnificative: nu există.

- valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației.

1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii

Nu au fost utilizate asemenea informații.

1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță:

Oricare cerințe cu privire la luarea în considerare a factorilor de mediu, social și de guvernanță semnificativi. Factorii de mediu sunt cei care este necesari a fi respectați, dar având în vedere că, bunul imobil aparține familiei Danciu Ticu și Danciu Niculina - Elena, conform înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 90378/09.04.2026 și contract de vânzare cumpărare nr. 231 din 26.02.2019, acesta respectă condițiile legale în România. Factorii sociali și de guvernanță nu sunt implicați.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate

Raportul de evaluare se realizează în formă scrisă extinsă în trei exemplare originale.

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este destinat exclusiv clientului - Primăria Municipiului Constanța și nu poate fi făcut public terților, fără acordul scris al evaluatorului.

1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV

Prezentul raport de evaluare / expertiză judiciară **A FOST EFECTUAT ÎN DISCORDANȚĂ CU STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR** ediția 2025 (SEV 100 - Cadrul general al evaluării; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Tipuri ale valorii; SEV 103 – Abordare în evaluare; SEV 104 – Informații și date de intrare; SEV 105 – Modele de evaluare; SEV 106: Documentare și raportare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile) și **SE SUPUNE LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE.**

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare

Datele necesare pentru evaluarea proprietății imobiliare sunt date despre aria de piață, date despre proprietatea subiect si date despre proprietăți comparabile.

2.1. *Aria de piață*

Terenul supus evaluării este situat în zona varianta Ovidiu - DC89.

Zona este formată din imobile industriale, terenuri extravilan libere.

Zona are acces la toate utilitățile: apa, energie electrică.

În zonă există mijloace de transport în comun.

2.2. *Date despre proprietatea subiect*

Istoric

Proprietatea evaluată – teren extravilan cu categoria de folosință arabil, în suprafața de 21.500 mp, aparține familiei Danciu Ticu și Danciu Niculina - Elena, conform înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 90378/09.04.2026, registru Cadastral al imobilelor, act normativ legea 7/1996 emis de Parlamentul României, contract de vînzare – cumpărare nr. 231 din 26.02.2019 emis de Horia Botezatu, act normativ nr. 17 din 07.03.2014 emis de Parlamentul României.

Zonarea

Proprietatea se află în localitatea Constanța, zona Ovidiu – DC89.

Zona este omogenă, formată din proprietăti extravilane libere, agricole.

Zona are acces la utilități.

Amplasament

Terenul de fundare este normal și nu prezintă probleme constructive deosebite.

Amplasamentul este favorabil fiind situat limitrof la DN3C.

Utilitățile sunt în zonă.

- **Terenul extravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Terenul este situat în jud. Constanța, parcela 165/4;
- Nr. cadastral: 264648;
- Suprafață teren : 21.500 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 21.500 mp:
- Suprafață teren afectată: 21.500 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 105,96;
- Topografie: relativ plană;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat limitrof la DN 3C, o zonă de trenuri arabile, industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: are acces la utilitățile; energie electrică etc, cu posibilitatea de branșare la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului extravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică.

Vecinătăți

- N – IE 264647;
- S – IE 264649;
- E – IE 264665;
- V – IE 256675.

Localizare

Proprietatea se află în zona varainta Ovidiu DC89.

Zona este formată din terenuri extravilan arabile.

Venituri și cheltuieli

In prezent pe proprietate nu se desfășoara activitate.

Impozite și taxe

În conformitate cu Hotărârile Consiliului local al Municipiului Constanța, impozitul pe construcție este 1,7% din valoarea de inventar la activele reevaluate.

2.3. Date despre proprietăți comparabile

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 și nu se face conform datelor de piață, astfel încât nu a fost necesară analiza de piață.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

3.Analiza datelor

3.1. Analiza de piață

Analiza de piață nu a fost efectuată deoarece evaluarea a fost făcută conform grilei notarilor publici, potrivit art. 22, alin 6 din legea 255/2010.

3.2. Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări)

În cazul acestui raport s-a calculat o valoare a terenului extravilan conform legii 255/2010, în concordanță cu studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare, situate în localitatea Constanța, zona Varianta Ovidiu DC89. Această valoare este o neconformitate raportată la Standardele de Evaluare și este realizată la solicitare Primăriei Municipiului Constanța, astfel că nu este necesară analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilitzări).

CMBU a fost luată în considerare pentru încadrarea în studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare a fost în prezent de teren liber.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus și Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis și Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Viile Noi, Sere - spațiu regional	6000
Alte locații	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

4.Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului

4.1. Evaluarea terenului conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare

La solicitarea beneficiarului, evaluarea terenului extravilan, categorie de folosință arabil, situat în zona varainta Ovidiu DC89, s-a efectuat conform **"Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea"** și potrivit art. 22, alin. 6 legea 255/2010 și în disconcordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2026.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/4, DN 3C, NC 264648, mun. Constanța, jud. Constanța	264648	21500	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	67.623,09	12.900,00

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

Valoarea de piață rezultată conform **"Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea"**, *este de 0,6 EURO/mp pentru terenuri extravilan - arabile respectiv 12.900,00 Euro echivalentul a 67.623.09 lei, fără TVA.*

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus și Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis și Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Ville Noi, Sere - spațiu regional	6000
Alte locații	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

5.Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

In prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legiii 255/2010:

- 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 extravilan, categoria de folosință extravilan - 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	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/4, DN 3C, NC 264648, mun. Constanța, jud. Constanța	264648	21500	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	67.623,09	12.900,00

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Terenul are destinația de extravilan - arabil, în cadrul **„Studiu de Piață pentru anul 2026, 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 extravilan - arabil.

Concluzie:

Evaluarea terenului extravilan care are categoria de folosință de extravilan - arabil, situat în județul Constanta, mun. Constanța, zona varianta Ovidiu DN 3C, 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.

12.900,00 EURO echivalentul a 67.623.09 lei fără TVA

1 EURO 5,2421 LEI 20.07.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Nr. crt.	Denumire	Pretia	Nr. cadastral	CF Sporadic	Suprafață	Incadrare în zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinație viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren extravilan	Indice corectie 2026	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
					mp	(pg 66)				(pg. 64)		Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/4, DN 3C, NC 264648, mun. Constanța, jud. Constanța	A 165/4	264648	226250	21500	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Variantă Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	-	0,6	67.523,09	12.900,00
	Curs Valutar				5,2421									

21500

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere	180903
Ziua	13
Luna	07
Anul	2026

Cod verificare
100214301206

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 264648 Constanţa

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Constanta, UAT Constanţa

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	264648	21.500	Teren neimprejmuit; Imobil inscris in CF sporadic 226250;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90378 / 09/04/2026		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Constanţa); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 264648 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 310.	A1
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B2	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1
Act Administrativ nr. 147766, din 06/09/2018 emis de MUNICIPIUL CONSTANTA;		
B3	Se noteaza necesitatea obtinerii avizului Ministerului Culturii in cazul instrainarii imobilului, conform art. 3 alin. 4 din Legea nr. 17/2014	A1
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 231, din 26/02/2019 emis de HORIA BOTEZATU;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEbun comun, dobandit prin Convention, cota actuala 1/1 1) DANCIU TICU 2) DANCIU NICULINA-ELENA	A1
Act Normativ nr. Legea 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B5	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

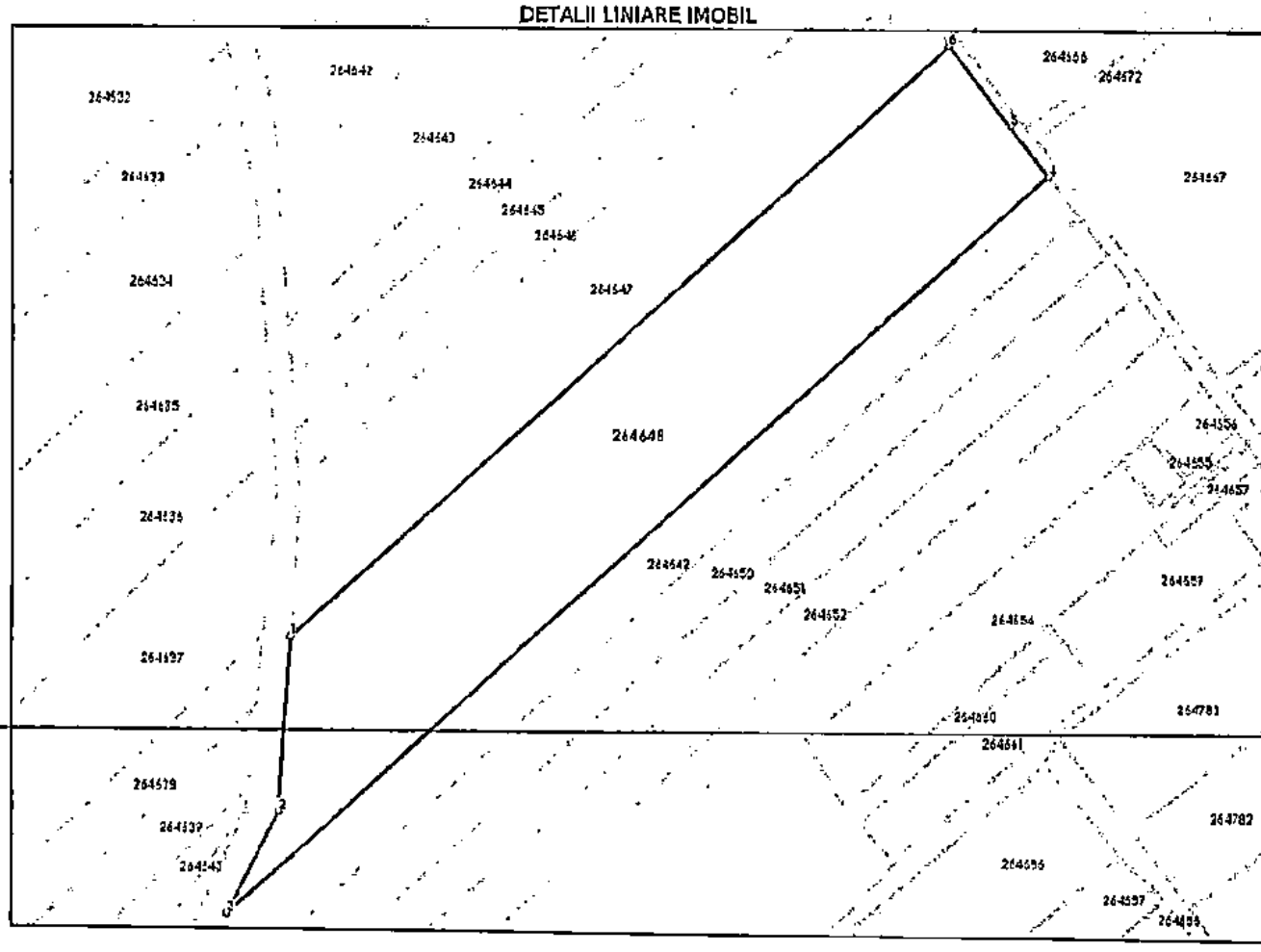
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
264648	21.500	imobil inscris in CF sporadic 226250;

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	21.500	-	165/4	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (m)
1	786.772,05 307.989,72	2	786.767,83 307.925,69	64.169
2	786.767,83 307.925,69	3	786.749,34 307.888,21	41.793
3	786.749,34 307.888,21	4	787.050,89 308.161,63	407.051
4	787.050,89 308.161,63	5	787.036,959 308.180,214	23.226

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment ** (m)
5	787.036,959 308.180,214	6	787.014,412 308.209,482	36.946
6	787.014,412 308.209,482	1	786.772,05 307.989,72	327.162

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
13/07/2026, 13:05

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

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

Constanţa

Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor

România, 900190, Constanţa, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J2003001792132, Cod fiscal: RO 15489305

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI Nr. 176222 Luna 07 Ziua 21
2026
CONSTANŢA
MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
CONSTANŢA
INTRARE/IEŞIRE Nr. 267
2026 07 20
Luna Ziua

RAPORT DE EVALUARE

(PENTRU EXPROPRIERE CF. L 255 / 2010)

TEREN EXTRAVILAN
Parcela 165/5 lot 1, jud. Constanţa
(8.334 mp) (NC 264649)

PROPRIETAR:

MORĂRESCU VALENTIN

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

IULIE 2026

RAPORT DE EVALUARE
(PENTRU EXPROPRIERE)

Obiectul evaluării: teren extravilan, cu suprafața de 8.334 mp, parcela 165/5 LOT 1, jud. Constanța

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

Data evaluării: 20 Iulie 2026

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA

Proprietar: Morărescu Valentin

Executant: MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

CUPRINS

CUPRINS 2
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE 3
CERTIFICARE 5
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării 6
1.1. Identificarea activului supus evaluării 6
1.2. Identificarea clientului/beneficiarului 6
1.3. Utilizarea desemnată 6
1.4. Utilizatorul desemnat 6
1.5. Evaluatorul 6
1.6. Moneda evaluării 7
1.7. Data evaluării 7
1.8. Tipul valorii 7
1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora 9
1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea 10
1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative 10
1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii 11
1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță: 11
1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate 12
1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare 12
1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV 12
2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare 13
2.1. Aria de piață 13
2.2. Date despre proprietatea subiect 13
2.3. Date despre proprietăți comparabile 14
3. Analiza datelor 15
3.1. Analiza de piață 15
3.2. Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări) 15
4. Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului 16
4.1. Evaluarea terenului conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare 16
5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii 17

ANEXE

1. Plan de situație;
2. Extras de carte funciară nr. 264649;
3. Poze.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren extravilan arabil, parcela 165/5 lot 1, județul Constanța, care aparține proprietarului Morarescu Valentin. 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 jud. Constanța, parcela 165/5 lot 1;
- Nr. cadastral: 264649;
- Suprafață teren : 8.334 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 8.334 mp:
- Suprafață teren afectată: 8.334 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 54,98;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat limitrof la DN 3C, o zonă de trenuri arabile, industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: are acces la utilitățile; energie electrică etc, cu posibilitatea de branșare la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului extravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică.

Nr. crt.	Denumire	Prcela	Nr. cadastral	CF Sporadic	Suprafață	Incadrare în zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona
					mp	(pg 66)		
I	Teren extravilan arabil, parcela 165/5/1, DN 3C, NC 264649, mun. Constanța, jud. Constanța	A 165/5/1	264649	232582	21.500	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C

Nr. crt.	Denumire	Prcela	Nr. cadastral	CF Sporadic	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren extravilan	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
						(pg. 64)	Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/5/1, DN 3C, NC 264649, mun. Constanța, jud. Constanța	A 165/5/1	264649	232582	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	0,6	26.212,60	5.000,40

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

In prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legiii 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 extravilan arabil;
- 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	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/5/1, DN 3C, NC 264649, mun. Constanța, jud. Constanța	264649	8.334	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu - DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	26.212,60	5.000,40

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Terenul are destinația de extravilan - arabil, în cadrul „**Studiu de Piață pentru anul 2026, 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 extravilan – arabil.

Concluzie:

Evaluarea terenului extravilan care are categoria de folosință de arabil - extravilan, situat în județul Constanta, zona Varianta Ovidiu DN 3C, 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.

5.000,40 EURO echivalentul a 26.212,60 lei fără TVA

1 EURO 5,2421 LEI 20.07.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IRATE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

CERTIFICARE

Subsemnatul evaluator dr. ing. Dragoș Mihai Ipate certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare, iar acele date și informații preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menționate expres în text;
- analizele, opiniile și concluziile din raport sunt obiective și nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale cunoscute și prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare;
- evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natura ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare;
- evaluatorul nu este angajat direct sau prin intermediari în nici o acțiune cu caracter comercial privind activul evaluat;
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- evaluatorul își asuma menținerea confidențialității asupra datelor și informațiilor din raport, precum și neutilizarea, acestora, în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal, fie prin intermediul unei terțe persoane;
- **La solicitarea beneficiarului raportul a fost întocmit în concordanța cu legea 255/2010, lege neconformă cu standardele ANEVAR și a codului deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR;**
- utilizarea prezentului raport de evaluare poate fi însoțita de verificarea lui numai în conformitate cu legea 255/2010, lege neconformă cu standardele ANEVAR;
- Prezentul raport a fost efectuat în disconcordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2025. Acesta s-a efectuat conform legii nr. 255/2010 pentru exproprierea unui teren pentru cauză de utilitate publică;
- evaluatorul a efectuat personal inspecția proprietății ce face obiectul prezentului raport de evaluare în perioada Iulie 2026;
- evaluatorul este membru al ANEVAR (Asociația națională a evaluatorilor din România); evaluatorul își declară competența în evaluarea proprietății imobiliare evaluat.

Evaluator

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai Ipate

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Capitolul 1. Termenii de referinţă ai evaluării

1.1. Identificarea activului supus evaluării

Activul supus evaluării în prezentul raport constă în bunul imobil – teren arabil - extravilan, cu suprafaţa de 8.334 mp, situat limitrof la DN3C, parcela 165/5 lot 1, jud. Constanţa.

Terenul extravilan aparţine proprietarului Morarescu Valentin.

1.2. Identificarea clientului/beneficiarului

Beneficiarul şi utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA,** cu sediul în Constanţa, B-dul. Tomis, nr. 51.

1.3. Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată este aceea de a stabilii valoarea bunului imobil – teren arabil – extravilan, cu suprafaţa de 8.334 mp pentru expropriere cu destinaţia de "Construire parc DN 3C din municipiul Constanţa", coform legii 255/2010 şi potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010.

1.4. Utilizatorul desemnat

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA,** cu sediul în Constanţa, B-dul. Tomis, nr. 51. Nu există alţi utilizatori desemnaţi.

1.5. Evaluatorul

Denumire:	MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA
Adresa:	CONSTANŢA, Str. C. D. Gherea, nr. 13.
Telefon/fax:	mobil 0745-183221
E-mail:	dragos.ipate@gmail.com
CUI:	cod fiscal RO 15489305
Reg. Comerţului:	J2003001792132
Forma juridica:	societate cu răspundere limitată

Obiect de activitate: consultanţă în management, analiză diagnostic, reorganizare şi restructurare, evaluare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanţarea afacerilor.

Autorizaţie: membru corporativ ANEVAR – autorizaţie 0236.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Evaluatorul - expert tehnic judiciar conf. univ. dr. ing. IPATE DRAGOȘ MIHAI, domiciliat în Constanța, str. C. D. Gherea, nr. 13, cod 900190, tel./fax 0341.173.794, mobil 0745.183.221, e-mail: dragos.ipate@gmail.com , doctor în inginerie industrială:

- membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați in România), cu specializările evaluarea proprietăților imobiliare, evaluarea bunurilor mobile și evaluarea întreprinderilor, legitimație nr. 13439;
- expert tehnic judiciar în specialitatea „Evaluarea proprietății imobiliare" și „Evaluări bunuri mobile economie", autorizație Nr. 30018072014 Seria 670714103313062014, precum și în specialitatea „Evaluarea de întreprinderi", autorizație Nr. 921305202, Seria 20021222225042024, aflat în evidenta Biroului Local de Expertiza Tehnice și Contabile din cadrul Tribunalului Constanța.

Evaluatorul este asigurat de răspundere civilă profesională în domeniul evaluărilor la ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI.

Domeniul de activitate: expertiză tehnică în domeniul evaluării proprietății imobiliare și a bunurilor mobile economice, evaluarea întreprinderilor, consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare și restructurare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor

În calitate de evaluator a participat la realizarea numeroase evaluări de întreprinderi, participații la întreprinderi, active și alte bunuri mobile și proprietăți imobile. De asemenea participă la realizarea de expertize tehnice judiciare în domeniile evaluării proprietății imobiliare, evaluarea bunurilor mobile economice și evaluarea întreprinderilor

1.6. Moneda evaluării

Evaluarea se face în lei echivalent euro la data evaluării, respectiv 20.07.2026.

Cursul de conversie utilizat în calcule este cel de la data evaluării 1 EURO = 5,2421 lei.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 20 Iulie 2026.

Data raportului de evaluare (predării) este 21 Iulie 2026.

Inspecțiile au fost realizate în perioada de 15 - 20 Iulie 2026.

1.8. Tipul valorii

Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori.

În prezentul raport, tipul valorii se referă la valoarea terenului a fost estimată conform studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobilare și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010 conform căreia se va ține seama de expertizele întocmite și actualizate din camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate și REPREZINTĂ O DEROGARE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ÎN VIGOARE LA DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII.

ACEASTĂ VALOARE ESTE O NECONFORMITATE RAPORTATĂ LA STANDARDELE DE EVALUARE, DAR ESTE REALIZATĂ NUMAI DATORITĂ SOLICITĂRII PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA, SERVICIUL PATRIMONIU, PENTRU EXPROPRIERE CU DESTINAȚIA DE UTILITATE PUBLICĂ.

MENȚIONĂM CĂ TIPUL DE VALOARE REZULTAT NU CORESPUNDE NICI UNUI TIP DE VALOARE DEFINIT ÎN STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ȘI NU POATE FI ASIMILAT UNEI DEFINIȚII DIN STANDARDE.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Art. 22. - *17/08/2018 - Art. 22. a fost modificat prin Lege 233/2018*

(1) Expropriatul nemulțumit de cuantumul despăgubirii prevăzute la art. 19 se poate adresa instanței judecătorești competente în termenul general de prescripție, care curge de la data la care i-a fost comunicată hotărârea de stabilire a cuantumului despăgubirii, sub sancțiunea decăderii, fără a putea contesta transferul dreptului de proprietate către expropriator asupra imobilului supus exproprierii, iar exercitarea căilor de atac nu suspendă efectele hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii și transferului dreptului de proprietate.

Recursuri în interesul legii - soluții de admitere.

(2) Președintele instanței va fixa un termen și va dispune citarea proprietarilor sau, după caz, a posesorilor, a altor titulari de drepturi reale sau a oricăror persoane cunoscute, care pot justifica un interes legitim asupra imobilelor expropriate.

(3) Soluționarea cererii expropriatului se face cu participarea obligatorie a procurorului.

(4) Instanța va verifica dacă sunt întrunite toate condițiile cerute de lege cu privire la stabilirea cuantumului despăgubirii. Hotărârea este supusă căilor de atac prevăzute de lege.

(5) Pentru soluționarea cauzei instanța va constitui o comisie de experți compusă dintr-un expert numit de instanță, unul desemnat de expropriator și un al treilea din partea persoanelor care sunt supuse exproprierii.

(6) Experții, la realizarea raportului de expertiză, precum și instanța vor ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

(7) Despăgubirea acordată de instanță nu va putea fi mai mică decât cea oferită de expropriator și nici mai mare decât cea solicitată de expropriat sau de altă persoană interesată.

A se vedea și Decizie 532/2018.

(8) Atât procedura de expropriere, cât și obiectivele de utilitate publică ce fac obiectul prezentei legi nu pot fi suspendate sau sistate la cererea vreunei persoane care invocă existența unor litigii privind posesia ori proprietatea imobilului expropriat.

Art. 23. - (1) Cererile adresate instanței judecătorești pentru stabilirea, în contradictoriu cu statul român sau cu unitățile administrativ-teritoriale, după caz, a dreptului la despăgubire pentru expropriere și a cuantumului acesteia sunt scutite de taxa judiciară de timbru și sunt de competența instanțelor de drept comun.

(2) Prevederile alin. (1) nu sunt aplicabile litigiilor având ca obiect stabilirea dreptului de proprietate ori a altui drept real asupra imobilelor expropriate.

(3) Cheltuielile necesare pentru realizarea expertizelor de evaluare a cuantumului despăgubirilor cuvenite ca urmare a exproprierii în cadrul litigiilor prevăzute la alin. (1) vor fi avansate în conformitate cu procedura de drept comun.

1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Pe parcursul evaluării au fost colectate și analizate date cu privire la subiectul evaluării, aria de piață și zona acestuia.

Inspecția activului imobilizat a fost realizată de către reprezentantul SC Management Consulting Solutions SRL, dl. Ipate Dragoș, într-un mod neinvaziv.

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Raportul de evaluare s-a realizat la data de 20 Iulie 2026, utilizând date furnizate de la beneficiarul raportului de evaluare – PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA - precum și din observațiile evaluatorului rezultate din inspecția la fața locului a proprietății evaluate și a documentului **„Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" referitoare la mun. Constanța, zona varianta Ovidiu – DC89.**

Datele și informațiile furnizate sunt considerate a fi corecte și complete, atât timp cât nu contravin propriilor observații ale evaluatorului, iar aceste situații contradictorii sunt menționate în raport ori de câte ori este necesar. Datele și informațiile au fost sistematizate și interpretate, dar nefiind bazate pe un audit, eventualele omisiuni sau inexactități nu cad în sarcina evaluatorului. Acestea se referă la dimensiuni, structură, finisaje, stare de întreținere, date financiare și economice, etc.

Conform Notei de comanda, emisă de Primăria Orașului Constanța, direcția Patrimoniu, serviciul Patrimoniu,, s-au atașat, în copie, documentele necesare realizării raportului de evaluare, respectiv: tabel cu identificarea imobilelor afectate de amplasamentul lucrării, plan de amplasament

Având în vedere că valoarea de circulație a imobilului expropriat s-a efectuat la solicitarea expresă a Primăriei Municipiului Constanța conform legii 255/2010 respectiv conform cu „Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" referitoare la zona varainta Ovidiu – DC89, mun. Constanța, la momentul transferului dreptului de proprietate, nu s-au luat în calcul informațiile de piață preluate de pe piața imobiliară specifică.

1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Raportul a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze ce apar în cursul raportului de evaluare:

- Ipoteze semnificative:

- evaluatorul nu poate să-și asume nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind certificatul de proprietate în sensul că se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi înstrăinată;
- proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;
- se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă o garanție asupra lor;
- toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte iar planurile și materialele grafice sunt prezentate sub rezerva de corectitudine a autorilor acestora;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau invizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare a proprietății;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

- se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;
- se presupune că autorizațiile, certificatul de urbanism se alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative locale sau naționale, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii;
- se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există servituți, altele decât cele descrise în raport;
- orice proporție din valoarea totală estimată, între teren și construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare, iar valorile separate pentru teren sau clădire nu sunt valabile, dacă nu sunt precizate expres de evaluator;
- evaluatorul nu a fost solicitat să acorde consultanță ulterioară sau se depună mărturie în instanță;
- orice estimare a valorii se referă la întreaga proprietate și orice divizare sau drepturi parțiale anulează această evaluare;
- documentația privind situația juridică a fost preluată din datele de cadastru pentru a putea aprecia dimensiunile fizice;
- previziunile sau estimările referitoare la activitatea exploatare se bazează pe condițiile actuale ale piesei, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare;
- valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației.

▪ Ipoteze speciale semnificative: nu există.

- valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației.

1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii

Nu au fost utilizate asemenea informații.

1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță:

Oricare cerințe cu privire la luarea în considerare a factorilor de mediu, social și de guvernanță semnificativi. Factorii de mediu sunt cei care este necesari a fi respectați, dar având în vedere că, bunul imobil aparține proprietarului Morarescu Valentin, conform înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 90379/09.04.2026 și act notarial nr. 564 din 11.06.2012 emis de Stoica Andrei, acesta respectă condițiile legale în România. Factorii sociali și de guvernanță nu sunt implicați.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate

Raportul de evaluare se realizează în formă scrisă extinsă în trei exemplare originale.

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este destinat exclusiv clientului - Primăria Municipiului Constanța și nu poate fi făcut public terților, fără acordul scris al evaluatorului.

1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV

Prezentul raport de evaluare / expertiză judiciară **A FOST EFECTUAT ÎN DISCORDANȚĂ CU STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR** ediția 2025 (SEV 100 - Cadrul general al evaluării; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Tipuri ale valorii; SEV 103 – Abordare în evaluare; SEV 104 – Informații și date de intrare; SEV 105 – Modele de evaluare; SEV 106: Documentare și raportare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile) și **SE SUPUNE LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE.**

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare

Datele necesare pentru evaluarea proprietăţii imobiliare sunt date despre aria de piaţă, date despre proprietatea subiect si date despre proprietăţi comparabile.

2.1. *Aria de piaţă*

Terenul supus evaluării este situat în zona varianta Ovidiu - DC89.

Zona este formată din imobile industriale, terenuri extravilan libere.

Zona are acces la toate utilităţile: apa, energie electrică.

În zonă există mijloace de transport în comun.

2.2. *Date despre proprietatea subiect*

Istoric

Proprietatea evaluată – teren extravilan cu categoria de folosinţă arabil, în suprafaţa de 8.334 mp, aparţine proprietarului Morarescu Valentin, conform înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale nr. 90379/09.04.2026, registru Cadastral al imobilelor, act normativ legea 7/1996 emis de Parlamentul României, act notarial nr. 564 din 11.06.2012 emis de Stoica Andrei, act normativ nr. 17 din 07.03.2014 emis de Parlamentul României.

Zonarea

Proprietatea se află în localitatea Constanţa, zona Ovidiu – DC89.

Zona este omogenă, formată din proprietăti extravilane libere, agricole.

Zona are acces la utilităţi.

Amplasament

Terenul de fundare este normal şi nu prezintă probleme constructive deosebite.

Amplasamentul este favorabil fiind situat limitrof la DN3C.

Utilităţile sunt în zonă.

- **Terenul extravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Terenul este situat în jud. Constanţa, parcela 165/5 lot 1;
- Nr. cadastral: 264649;
- Suprafaţă teren : 8.334 mp;
- Suprafaţă teren din măsurători : 8.334 mp:
- Suprafaţă teren afectată: 8.334 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 54,98;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

- Localizare: este situat limitrof la DN 3C, o zonă de trenuri arabile, industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: are acces la utilitățile; energie electrică etc, cu posibilitatea de branșare la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului extravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică.

Vecinătăți

– N – IE 264648;
– S – IE 264650;
– E – IE 264667;
– V – IE 256675.

Localizare

Proprietatea se află în zona varainta Ovidiu DC89.

Zona este formată din terenuri extravilan arabile.

Venituri și cheltuieli

In prezent pe proprietate nu se desfășoara activitate.

Impozite și taxe

În conformitate cu Hotărârile Consiliului local al Municipiului Constanța, impozitul pe construcție este 1,7% din valoarea de inventar la activele reevaluate.

2.3. Date despre proprietăți comparabile

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 și nu se face conform datelor de piață, astfel încât nu a fost necesară analiza de piață.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

3.Analiza datelor

3.1. Analiza de piață

Analiza de piață nu a fost efectuată deoarece evaluarea a fost făcută conform grilei notarilor publici, potrivit art. 22, alin 6 din legea 255/2010.

3.2. Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări)

În cazul acestui raport s-a calculat o valoare a terenului extravilan conform legii 255/2010, în concordanță cu studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare, situate în localitatea Constanța, zona Varianta Ovidiu DC89. Această valoare este o neconformitate raportată la Standardele de Evaluare și este realizată la solicitare Primăriei Municipiului Constanța, astfel că nu este necesară analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilitzări).

CMBU a fost luată în considerare pentru încadrarea în studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare a fost în prezent de teren liber.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus și Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis și Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Ville Nol, Sere - spațiu regional	6000
Alte locații	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

4.Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului

4.1. Evaluarea terenului conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare

La solicitarea beneficiarului, evaluarea terenului extravilan, categorie de folosință arabil, situat în zona varainta Ovidiu DC89, s-a efectuat conform **"Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea"** și potrivit art. 22, alin. 6 legea 255/2010 și în disconcordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2026.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/5/1, DN 3C, NC 264649, mun. Constanța, jud. Constanța	264649	8.334	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire pare DN 3C din municipiul Constanța	0,6	26.212,60	5.000,40

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

Valoarea de piață rezultată conform **"Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea"**, *este de 0,6 EURO/mp pentru terenuri extravilan - arabile respectiv 5.000,40 Euro echivalentul a 26.212,60 lei, fără TVA.*

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus și Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis și Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Vile Noi, Sere - spațiu regional	6000
Alte locații	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

5.Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

In prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legiii 255/2010:

- 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 extravilan, categoria de folosință extravilan - 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	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare în zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/5/1, DN 3C, NC 264649, mun. Constanța, jud. Constanța	264649	8.334	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	26.212,60	5.000,40

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Terenul are destinația de extravilan - arabil, în cadrul **„Studiu de Piață pentru anul 2026, 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 extravilan - arabil.

Concluzie:

Evaluarea terenului extravilan care are categoria de folosință de extravilan - arabil, situat în județul Constanta, mun. Constanța, zona varianta Ovidiu DN 3C, 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.

5.000,40 EURO echivalentul a 26.212,60 lei fără TVA

1 EURO 5,2421 LEI 20.07.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Nr. crt.	Denumire	Precin	Nr. cadastral	CF Sporadic	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren extravilan	Indice corecție 2026	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
					mp	(pg 66)				(pg. 64)		Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/5/1, DN 3C, NC 264649, intr. Constanța, jud. Constanța	A 165/5/1	264649	232582	8334	Varianta Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire pare DN 3C d.n municipiul Constanța	0.6	-	0.6	26.212.60	5.000,40
	Curs Valutar				5,2421									

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere	180906
Ziua	13
Luna	07
Anul	2026

Cod verificare
100214301306

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 264649 Constanţa

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Constanta, UAT Constanţa, A 165/5 lot 1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	264649	8.334	Teren neimprejmuit; Imobil inscris in CF sporadic 232582;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90379 / 09/04/2026		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Constanţa); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 264649 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 311.	A1
Act Notarial nr. 564, din 11/06/2012 emis de STOICA ANDREI;		
B2	Se infiinteaza cartea funciara 232582 a imobilului cu numarul cadastral 232582/Constanta, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 618 COD 1 (identificator electronic 229848) inscris in cartea funciara 229848;	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Iesire Din Indivizlune, cota actuala 1/1	A1
	1) MORARESCU VALENTIN	
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B4	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1
Act Normativ nr. Legea 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B5	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

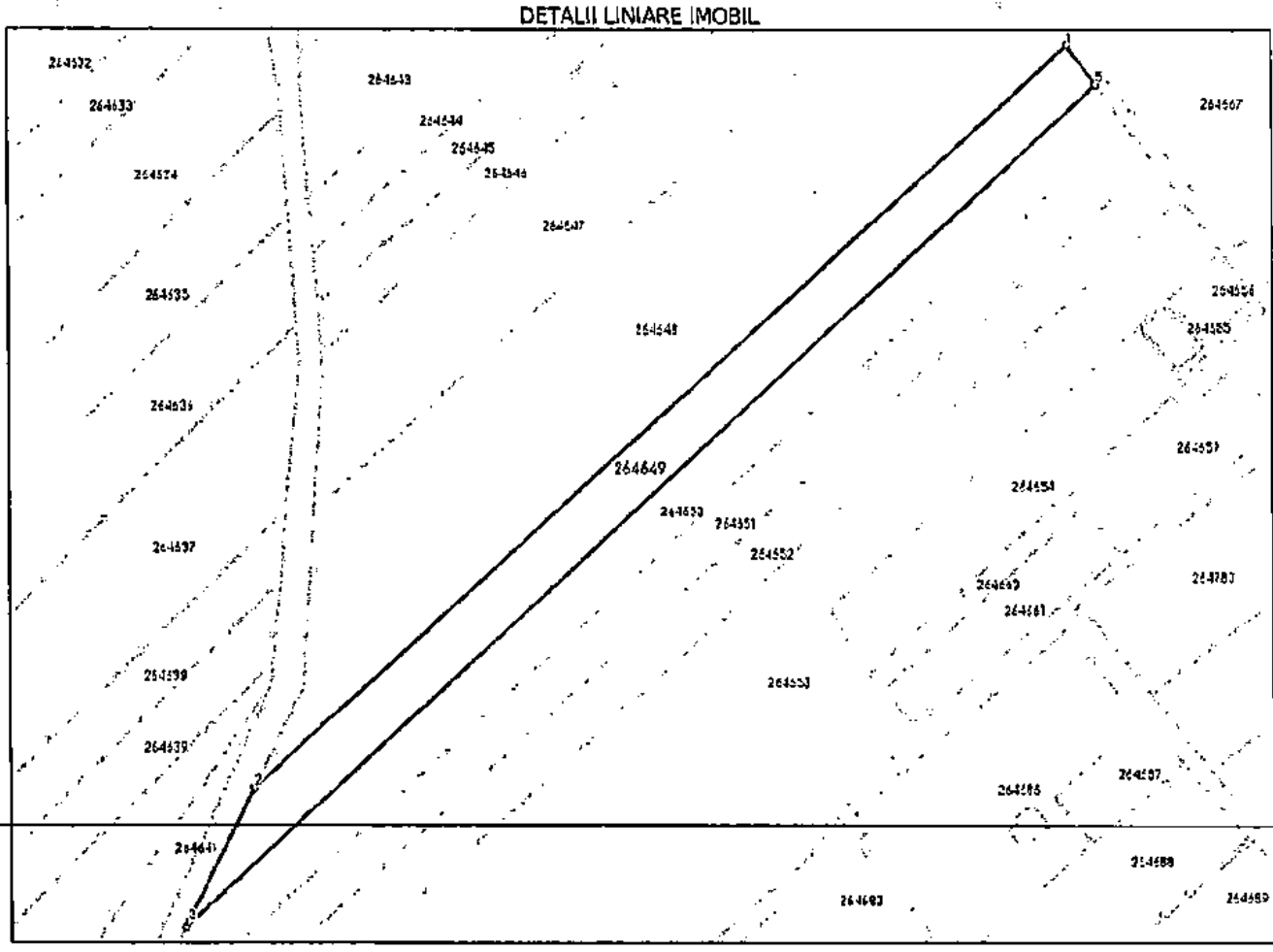
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
264649	8.334	Imobil inscris in CF sporadic 232582;

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	8.334	-	165/5/1	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (m)
1	787.050,89 308.161,63	2	786.749,34 307.888,21	407.051
2	786.749,34 307.888,21	3	786.724,992 307.836,906	54.988
3	786.724,992 307.836,906	4	786.724,19 307.837,081	1.993
4	786.724,19 307.837,081	5	787.061,536 308.147,346	458.33

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (= (m))
5	787.061,536 308.147,346	1	787.050,89 308.161,63	17.815

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
13/07/2026, 13:05

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
Constanţa
Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor
România, 900190, Constanţa, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J2003001792132, Cod fiscal: RO 15489305

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
Nr. 17654/21
2026 07 21
CONSTANŢA

MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA
INTRARE/IEŞIRE Nr. 268
2026 07 20

RAPORT DE EVALUARE

(PENTRU EXPROPRIERE CF. L 255 / 2010)

TEREN EXTRAVILAN
Parcela 165/5 lot 2, jud. Constanţa
(8.333 mp) (NC 264650)

PROPRIETARI:

TONES GEORGE
TONES MARIANA

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

IULIE 2026

RAPORT DE EVALUARE
(PENTRU EXPROPRIERE)

Obiectul evaluării: teren extravilan, cu suprafața de 8.333 mp, parcela 165/5 LOT 2, jud. Constanța

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

Data evaluării: 20 Iulie 2026

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA

Proprietar: TONES GEORGE
TONES MARIANA

Executant: MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

CUPRINS

CUPRINS 2
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE 3
CERTIFICARE 5
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării 6
1.1. Identificarea activului supus evaluării 6
1.2. Identificarea clientului/beneficiarului 6
1.3. Utilizarea desemnată 6
1.4. Utilizatorul desemnat 6
1.5. Evaluatorul 6
1.6. Moneda evaluării 7
1.7. Data evaluării 7
1.8. Tipul valorii 7
1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora 9
1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea 10
1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative 10
1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii 11
1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță: 11
1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate 12
1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare 12
1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV 12
2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare 13
2.1. Aria de piață 13
2.2. Date despre proprietatea subiect 13
2.3. Date despre proprictăți comparabile 14
3. Analiza datelor 15
3.1. Analiza de piață 15
3.2. Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări) 15
4. Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului 16
4.1. Evaluarea terenului conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare 16
5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii 17

ANEXE

1. Plan de situație;
2. Extras de carte funciară nr. 264650;
3. Poze.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren extravilan arabil, parcela 165/5 lot 2, județul Constanța, care aparține proprietarului Tones George și Tones Mariana. 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 jud. Constanța, parcela 165/5 lot 2;
- Nr. cadastral: 264650;
- Suprafață teren : 8.333 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 8.333 mp:
- Suprafață teren afectată: 8.333 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 43,88;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat limitrof la DN 3C, o zonă de trenuri arabile, industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: are acces la utilitățile; energie electrică etc, cu posibilitatea de branșare la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului extravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică.

Nr. crt.	Denumire	Prcela	Nr. cadastral	CF Sporadic	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona
					mp	(pg 66)		
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/5/2, DN 3C, NC 264650, mun. Constanța, jud. Constanța	A 165/5/2	264650	232583	8.333	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C

Nr. crt.	Denumire	Prcela	Nr. cadastral	CF Sporadic	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren extravilan	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
						(pg. 64)	Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/5/2, DN 3C, NC 264650, mun. Constanța, jud. Constanța	A165/5/2	264650	232583	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	0,6	26.209,45	4.999,80

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

In prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legiii 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 extravilan arabil;
- 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	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare în zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinație viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/5/2, DN 3C, NC 264650, mun. Constanța, jud. Constanța	264650	8.333	Variant Ovidiu DC89	Extravila n - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	26.209,45	4.999,80

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Terenul are destinația de extravilan - arabil, în cadrul „**Studiu de Piață pentru anul 2026, 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 extravilan – arabil.

Concluzie:

Evaluarea terenului extravilan care are categoria de folosință de arabil - extravilan, situat în județul Constanta, zona Varianta Ovidiu DN 3C, 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.

4.999,80 EURO echivalentul a 26.209,45 lei fără TVA

1 EURO 5,2421 LEI 20.07.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

CERTIFICARE

Subsemnatul evaluator dr. ing. Dragoș Mihai Ipate certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare, iar acele date și informații preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menționate expres în text;
- analizele, opiniile și concluziile din raport sunt obiective și nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale cunoscute și prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare;
- evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natura ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare;
- evaluatorul nu este angajat direct sau prin intermediari în nici o acțiune cu caracter comercial privind activul evaluat;
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- evaluatorul își asuma menținerea confidențialității asupra datelor și informațiilor din raport, precum și neutilizarea, acestora, în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal, fie prin intermediul unei terțe persoane;
- **La solicitarea beneficiarului raportul a fost întocmit în concordanța cu legea 255/2010, lege neconformă cu standardele ANEVAR și a codului deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR;**
- utilizarea prezentului raport de evaluare poate fi însoțita de verificarea lui numai în conformitate cu legea 255/2010, lege neconformă cu standardele ANEVAR;
- Prezentul raport a fost efectuat în disconcordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2025. Acesta s-a efectuat conform legii nr. 255/2010 pentru exproprierea unui teren pentru cauză de utilitate publică;
- evaluatorul a efectuat personal inspecția proprietății ce face obiectul prezentului raport de evaluare în perioada Iulie 2026;
- evaluatorul este membru al ANEVAR (Asociația națională a evaluatorilor din România); evaluatorul își declară competența în evaluarea proprietății imobiliare evaluat.

Evaluator

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai Ipate

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Capitolul 1. Termenii de referinţă ai evaluării

1.1. Identificarea activului supus evaluării

Activul supus evaluării în prezentul raport constă în bunul imobil – teren arabil - extravilan, cu suprafaţa de 8.333 mp, situat limitrof la DN3C, parcela 165/5 lot 2, jud. Constanţa.

Terenul extravilan aparţine proprietarilor Tones George şi Tones Mariana.

1.2. Identificarea clientului/beneficiarului

Beneficiarul şi utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA,** cu sediul în Constanţa, B-dul. Tomis, nr. 51.

1.3. Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată este aceea de a stabilii valoarea bunului imobil – teren arabil – extravilan, cu suprafaţa de 8.333 mp pentru expropriere cu destinaţia de "Construire parc DN 3C din municipiul Constanţa", coform legii 255/2010 şi potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010.

1.4. Utilizatorul desemnat

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA,** cu sediul în Constanţa, B-dul. Tomis, nr. 51. Nu există alţi utilizatori desemnaţi.

1.5. Evaluatorul

Denumire:	MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA
Adresa:	CONSTANŢA, Str. C. D. Gherea, nr. 13.
Telefon/fax:	mobil 0745-183221
E-mail:	dragos.ipate@gmail.com
CUI:	cod fiscal RO 15489305
Reg. Comerţului:	J2003001792132
Forma juridica:	societate cu răspundere limitată

Obiect de activitate: consultanţă în management, analiză diagnostic, reorganizare şi restructurare, evaluare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanţarea afacerilor.

Autorizaţie: membru corporativ ANEVAR – autorizaţie 0236.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Evaluatorul - expert tehnic judiciar conf. univ. dr. ing. IPATE DRAGOŞ MIHAI, domiciliat în Constanța, str. C. D. Gherea, nr. 13, cod 900190, tel./fax 0341.173.794, mobil 0745.183.221, e-mail: dragos.ipate@gmail.com , doctor în inginerie industrială:

- membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați in România), cu specializările evaluarea proprietăților imobiliare, evaluarea bunurilor mobile și evaluarea întreprinderilor, legitimație nr. 13439;
- expert tehnic judiciar în specialitatea „Evaluarea proprietății imobiliare" și „Evaluări bunuri mobile economie", autorizație Nr. 30018072014 Seria 670714103313062014, precum și în specialitatea „Evaluarea de întreprinderi", autorizație Nr. 921305202, Seria 20021222225042024, aflat în evidenta Biroului Local de Expertiza Tehnice și Contabile din cadrul Tribunalului Constanța.

Evaluatorul este asigurat de răspundere civilă profesională în domeniul evaluărilor la ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI.

Domeniul de activitate: expertiză tehnică în domeniul evaluării proprietății imobiliare și a bunurilor mobile economice, evaluarea întreprinderilor, consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare și restructurare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor

În calitate de evaluator a participat la realizarea numeroase evaluări de întreprinderi, participații la întreprinderi, active și alte bunuri mobile și proprietăți imobile. De asemenea participă la realizarea de expertize tehnice judiciare în domeniile evaluării proprietății imobiliare, evaluarea bunurilor mobile economice și evaluarea întreprinderilor

1.6. Moneda evaluării

Evaluarea se face în lei echivalent euro la data evaluării, respectiv 20.07.2026.

Cursul de conversie utilizat în calcule este cel de la data evaluării 1 EURO = 5,2421 lei.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 20 Iulie 2026.

Data raportului de evaluare (predării) este 21 Iulie 2026.

Inspecțiile au fost realizate în perioada de 15 - 20 Iulie 2026.

1.8. Tipul valorii

Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori.

În prezentul raport, tipul valorii se referă la valoarea terenului a fost estimată conform studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobilare și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010 conform căreia se va ține seama de expertizele întocmite și actualizate din camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate și REPREZINTĂ O DEROGARE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ÎN VIGOARE LA DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII.

ACEASTĂ VALOARE ESTE O NECONFORMITATE RAPORTATĂ LA STANDARDELE DE EVALUARE, DAR ESTE REALIZATĂ NUMAI DATORITĂ SOLICITĂRII PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA, SERVICIUL PATRIMONIU, PENTRU EXPROPRIERE CU DESTINAȚIA DE UTILITATE PUBLICĂ.

MENȚIONĂM CĂ TIPUL DE VALOARE REZULTAT NU CORESPUNDE NICI UNUI TIP DE VALOARE DEFINIT ÎN STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ȘI NU POATE FI ASIMILAT UNEI DEFINIȚII DIN STANDARDE.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Art. 22. - *17/08/2018 - Art. 22. a fost modificat prin Lege 233/2018*

(1) Expropriatul nemulțumit de cuantumul despăgubirii prevăzute la art. 19 se poate adresa instanței judecătorești competente în termenul general de prescripție, care curge de la data la care i-a fost comunicată hotărârea de stabilire a cuantumului despăgubirii, sub sancțiunea decăderii, fără a putea contesta transferul dreptului de proprietate către expropriator asupra imobilului supus exproprierii, iar exercitarea căilor de atac nu suspendă efectele hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii și transferului dreptului de proprietate.

Recursuri în interesul legii - soluții de admitere.

(2) Președintele instanței va fixa un termen și va dispune citarea proprietarilor sau, după caz, a posesorilor, a altor titulari de drepturi reale sau a oricăror persoane cunoscute, care pot justifica un interes legitim asupra imobilelor expropriate.

(3) Soluționarea cererii expropriatului se face cu participarea obligatorie a procurorului.

(4) Instanța va verifica dacă sunt întrunite toate condițiile cerute de lege cu privire la stabilirea cuantumului despăgubirii. Hotărârea este supusă căilor de atac prevăzute de lege.

(5) Pentru soluționarea cauzei instanța va constitui o comisie de experți compusă dintr-un expert numit de instanță, unul desemnat de expropriator și un al treilea din partea persoanelor care sunt supuse exproprierii.

(6) Experții, la realizarea raportului de expertiză, precum și instanța vor ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

(7) Despăgubirea acordată de instanță nu va putea fi mai mică decât cea oferită de expropriator și nici mai mare decât cea solicitată de expropriat sau de altă persoană interesată.

A se vedea și Decizie 532/2018.

(8) Atât procedura de expropriere, cât și obiectivele de utilitate publică ce fac obiectul prezentei legi nu pot fi suspendate sau sistate la cererea vreunei persoane care invocă existența unor litigii privind posesia ori proprietatea imobilului expropriat.

Art. 23. - **(1)** Cererile adresate instanței judecătorești pentru stabilirea, în contradictoriu cu statul român sau cu unitățile administrativ-teritoriale, după caz, a dreptului la despăgubire pentru expropriere și a cuantumului acesteia sunt scutite de taxa judiciară de timbru și sunt de competența instanțelor de drept comun.

(2) Prevederile alin. (1) nu sunt aplicabile litigiilor având ca obiect stabilirea dreptului de proprietate ori a altui drept real asupra imobilelor expropriate.

(3) Cheltuielile necesare pentru realizarea expertizelor de evaluare a cuantumului despăgubirilor cuvenite ca urmare a exproprierii în cadrul litigiilor prevăzute la alin. (1) vor fi avansate în conformitate cu procedura de drept comun.

1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Pe parcursul evaluării au fost colectate și analizate date cu privire la subiectul evaluării, aria de piață și zona acestuia.

Inspecția activului imobilizat a fost realizată de către reprezentantul SC Management Consulting Solutions SRL, dl. Ipate Dragoș, într-un mod neinvaziv.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Raportul de evaluare s-a realizat la data de 20 Iulie 2026, utilizând date furnizate de la beneficiarul raportului de evaluare – PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA - precum și din observațiile evaluatorului rezultate din inspecția la fața locului a proprietății evaluate și a documentului **„Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" referitoare la mun. Constanța, zona varianta Ovidiu – DC89.**

Datele și informațiile furnizate sunt considerate a fi corecte și complete, atât timp cât nu contravin propriilor observații ale evaluatorului, iar aceste situații contradictorii sunt menționate în raport ori de câte ori este necesar. Datele și informațiile au fost sistematizate și interpretate, dar nefiind bazate pe un audit, eventualele omisiuni sau inexactități nu cad în sarcina evaluatorului. Acestea se referă la dimensiuni, structură, finisaje, stare de întreținere, date financiare și economice, etc.

Conform Notei de comanda, emisă de Primăria Orașului Constanța, direcția Patrimoniu, serviciul Patrimoniu,, s-au atașat, în copie, documentele necesare realizării raportului de evaluare, respectiv: tabel cu identificarea imobilelor afectate de amplasamentul lucrării, plan de amplasament

Având în vedere că valoarea de circulație a imobilului expropriat s-a efectuat la solicitarea expresă a Primăriei Municipiului Constanța conform legii 255/2010 respectiv conform cu „Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" referitoare la zona varainta Ovidiu – DC89, mun. Constanța, la momentul transferului dreptului de proprietate, nu s-au luat în calcul informațiile de piață preluate de pe piața imobiliară specifică.

1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Raportul a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze ce apar în cursul raportului de evaluare:

- Ipoteze semnificative:

- evaluatorul nu poate să-și asume nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind certificatul de proprietate în sensul că se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi înstrăinată;
- proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;
- se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă o garanție asupra lor;
- toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte iar planurile și materialele grafice sunt prezentate sub rezerva de corectitudine a autorilor acestora;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau invizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare a proprietății;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

- se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;
- se presupune că autorizațiile, certificatul de urbanism se alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative locale sau naționale, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii;
- se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există servituți, altele decât cele descrise în raport;
- orice proporție din valoarea totală estimată, între teren și construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare, iar valorile separate pentru teren sau clădire nu sunt valabile, dacă nu sunt precizate expres de evaluator;
- evaluatorul nu a fost solicitat să acorde consultanță ulterioară sau se depună mărturie în instanță;
- orice estimare a valorii se referă la întreaga proprietate și orice divizare sau drepturi parțiale anulează această evaluare;
- documentația privind situația juridică a fost preluată din datele de cadastru pentru a putea aprecia dimensiunile fizice;
- previziunile sau estimările referitoare la activitatea exploatare se bazează pe condițiile actuale ale piesei, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare;
- valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației.

▪ Ipoteze speciale semnificative: nu există.

- valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației.

1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii

Nu au fost utilizate asemenea informații.

1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță:

Oricare cerințe cu privire la luarea în considerare a factorilor de mediu, social și de guvernanță semnificativi. Factorii de mediu sunt cei care este necesari a fi respectați, dar având în vedere că, bunul imobil aparține proprietarilor Tones George și Tones Mariana, conform înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 90380/09.04.2026, act notarial 564 din 11.06.2012 emis de Stoica Andrei, act notarial nr. 1632 din 19.05.2023 emis de Șerban Mihaela Lavinia și act normativ Legea 17 din 07.03.2014 emis de Parlamentul României, acesta respectă condițiile legale în România. Factorii sociali și de guvernanță nu sunt implicați.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate

Raportul de evaluare se realizează în formă scrisă extinsă în trei exemplare originale.

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este destinat exclusiv clientului - Primăria Municipiului Constanța și nu poate fi făcut public terților, fără acordul scris al evaluatorului.

1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV

Prezentul raport de evaluare / expertiză judiciară **A FOST EFECTUAT ÎN DISCORDANȚĂ CU STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR** ediția 2025 (SEV 100 - Cadrul general al evaluării; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Tipuri ale valorii; SEV 103 – Abordare în evaluare; SEV 104 – Informații și date de intrare; SEV 105 – Modele de evaluare; SEV 106: Documentare și raportare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile) și **SE SUPUNE LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE.**

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare

Datele necesare pentru evaluarea proprietății imobiliare sunt date despre aria de piață, date despre proprietatea subiect si date despre proprietăți comparabile.

2.1. *Aria de piață*

Terenul supus evaluării este situat în zona varianta Ovidiu - DC89.

Zona este formată din imobile industriale, terenuri extravilan libere.

Zona are acces la toate utilitățile: apa, energie electrică.

În zonă există mijloace de transport în comun.

2.2. *Date despre proprietatea subiect*

Istoric

Proprietatea evaluată – teren extravilan cu categoria de folosință arabil, în suprafața de 8.333 mp, aparține proprietarilor Tones George și Tones Mariana, conform înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 90380/09.04.2026, act notarial 564 din 11.06.2012 emis de Stoica Andrei, act notarial nr. 1632 din 19.05.2023 emis de Șerban Mihaela Lavinia și act normativ Legea 17 din 07.03.2014 emis de Parlamentul României.

Zonarea

Proprietatea se află în localitatea Constanța, zona Ovidiu – DC89.

Zona este omogenă, formată din proprietăti extravilane libere, agricole.

Zona are acces la utilități.

Amplasament

Terenul de fundare este normal și nu prezintă probleme constructive deosebite.

Amplasamentul este favorabil fiind situat limitrof la DN3C.

Utilitățile sunt în zonă.

- **Terenul extravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Terenul este situat în jud. Constanța, parcela 165/5 lot 2;
- Nr. cadastral: 264650;
- Suprafață teren : 8.333 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 8.333 mp:
- Suprafață teren afectată: 8.333 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 43,88;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

- Localizare: este situat limitrof la DN 3C, o zonă de trenuri arabile, industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: are acces la utilitățile; energie electrică etc, cu posibilitatea de branșare la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului extravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică.

Vecinătăți

– N – IE 264649;
– S – IE 264651;
– E – IE 264667;
– V – IE 256675.

Localizare

Proprietatea se află în zona varainta Ovidiu DC89.

Zona este formată din terenuri extravilan arabile.

Venituri și cheltuieli

In prezent pe proprietate nu se desfășoara activitate.

Impozite și taxe

În conformitate cu Hotărârile Consiliului local al Municipiului Constanța, impozitul pe construcție este 1,7% din valoarea de inventar la activele reevaluate.

2.3. Date despre proprietăți comparabile

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 și nu se face conform datelor de piață, astfel încât nu a fost necesară analiza de piață.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

3.Analiza datelor

3.1. Analiza de piață

Analiza de piață nu a fost efectuată deoarece evaluarea a fost făcută conform grilei notarilor publici, potrivit art. 22, alin 6 din legea 255/2010.

3.2. Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări)

În cazul acestui raport s-a calculat o valoare a terenului extravilan conform legii 255/2010, în concordanță cu studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare, situate în localitatea Constanța, zona Varianta Ovidiu DC89. Această valoare este o neconformitate raportată la Standardele de Evaluare și este realizată la solicitare Primăriei Municipiului Constanța, astfel că nu este necesară analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilitzări).

CMBU a fost luată în considerare pentru încadrarea în studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare a fost în prezent de teren liber.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Pelazu - între Campus și Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis și Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Viile Noi, Sere - spațiu regional	6000
Alte locații	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

4.Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului

4.1. Evaluarea terenului conform studiu de piaţă privind valorile minime ale proprietăţilor imobiliare

La solicitarea beneficiarului, evaluarea terenului extravilan, categorie de folosinţă arabil, situat în zona varainta Ovidiu DC89, s-a efectuat conform **"Studiu de Piaţă pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietăţile imobiliare situate în judeţele Constanţa şi Tulcea"** şi potrivit art. 22, alin. 6 legea 255/2010 şi în disconcordanţă cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediţia 2026.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafaţă	Incadrare in zona cf studiu de piaţă	Categoria de folosinţă	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piaţă privind valorile minime ale proprietăţilor imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/5/2, DN 3C, NC 264650, mun. Constanţa, jud. Constanţa	264650	8.333	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire pare DN 3C din municipiul Constanţa	0,6	26.209,45	4.999,80

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

Valoarea de piaţă rezultată conform **"Studiu de Piaţă pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietăţile imobiliare situate în judeţele Constanţa şi Tulcea"**, *este de 0,6 EURO/mp pentru terenuri extravilan - arabile respectiv 4.999,80 Euro echivalentul a 26.209,45 lei, fără TVA.*

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - intre Campus şi Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu şi Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis şi Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Vile Noi, Sere - spaţiu regional	6000
Alte locaţii	6500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

5.Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

In prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legiii 255/2010:

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

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafaţă	Incadrare in zona cf studiu de piaţă	Categoria de folosinţă	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piaţă privind valorile minime ale proprietăţilor imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/5/2, DN 3C, NC 264650, mun. Constanţa, jud. Constanţa	264650	8.333	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire pare DN 3C din municipiul Constanţa	0,6	26.209,45	4.999,80

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Terenul are destinaţia de extravilan - arabil, în cadrul **„Studiu de Piaţă pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietăţile imobiliare situate în judeţele Constanţa şi Tulcea”** şi în evaluare s-a folosit valoarea minimă alocată pentru teren extravilan - arabil.

Concluzie:

Evaluarea terenului extravilan care are categoria de folosinţă de extravilan - arabil, situat în judeţul Constanta, mun. Constanţa, zona varianta Ovidiu DN 3C, s-a efectuat, la solicitarea beneficiarului, conform „Studiului de piaţă privind valorile minime ale proprietăţilor imobiliare”, potrivit art. 22, alin. 6, din legea 255/2010, ACEASTĂ VALOARE FIIND NECONFORMĂ CU STANDARDELE ANEVAR.

4.999,80 EURO echivalentul a 26.209,45 lei fără TVA

1 EURO 5,2421 LEI 20.07.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragos Mihai IPATE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Nr. crt.	Denumire	Parcela	Nr. cadastral	CF Sporadic	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosința	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren extravilan	Indice corecție 2026	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
					mp	(pg 66)				(pg. 64)		Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/5 - lot 2, DN 3C, NC 264650, mun. Constanța, jud. Constanța	A 165/5/2	264650	232583	8333	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire pare DN 3C din municipiul Constanța	0,6	-	0,6	26 209,45	4.999,80
	Cota Valotar				5,2421									

8.333

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere	180908
Ziua	13
Luna	07
Anul	2026

Cod verificare
100214300826

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 264650 Constanţa

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Constanta, UAT Constanţa, A 165/5 lot 2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	264650	8.333	Teren neimprejmuit; imobil inscris in CF sporadic 232583;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90380 / 09/04/2026		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Constanţa); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 264650 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 312.	A1
Act Notarial nr. 564, din 11/06/2012 emis de STOICA ANDREI;		
B2	Se infiinteaza cartea funciara 232583 a imobilului cu numarul cadastral 232583/Constanta, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 618 COD 1 (identificator electronic 229848) inscris in cartea funciara 229848;	A1
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B3	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1
Act Administrativ nr. 119948, din 08/09/2015 emis de PRIMARIA CONSTANTA;		
B4	Se noteaza necesitatea obtinerii avizului Ministerului Culturii, conform art.3 alin(4) din Legea 17/2014.	A1
Act Administrativ nr. 4813, din 10/01/2023 emis de MUNICIPIUL CONSTANŢA;		
B5	Se noteaza necesitatea obtinerii avizului Ministerului Culturii in cazul instrainarii imobilului, conform art. 3 alin. 4 din Legea nr. 17/2014,	A1
Act Notarial nr. 1632, din 19/05/2023 emis de Serban Mihaela Lavinia;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) TONES GEORGE 2) TONES MARIANA	A1
Act Normativ nr. Legea 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B7	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

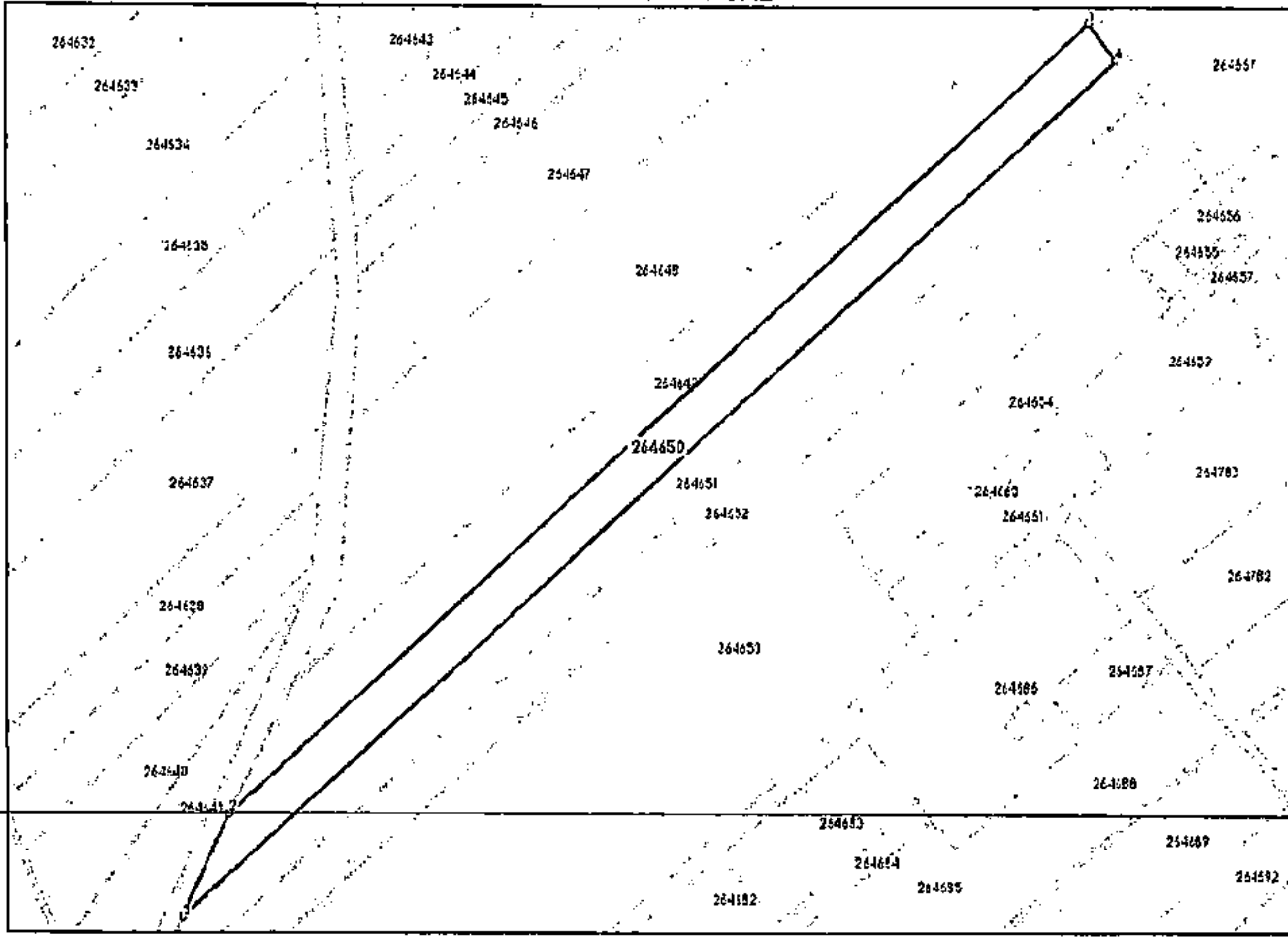
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
264650	8.333	Imobil inscris in CF sporadic 232583;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	8.333	-	165/5/2	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	787.061,536 308.147,346	2	786.724,19 307.837,081	458.33
2	786.724,19 307.837,081	3	786.706,05 307.797,129	43.877
3	786.706,05 307.797,129	4	787.072,196 308.133,046	496.893
4	787.072,196 308.133,046	1	787.061,536 308.147,346	17.836

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
13/07/2026, 13:05

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

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

Constanţa

Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor

România, 900190, Constanţa, str. C.D. Gherea nr.13
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J2003001792132, Cod fiscal: RO 15489305

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA Nr. 176226 Luna 07 Ziua 24

MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA ÎNTRARE IEŞIRE Nr. 269 2026 07 20 Luna Ziua

RAPORT DE EVALUARE

(PENTRU EXPROPRIERE CF. L 255 / 2010)

TEREN EXTRAVILAN
Parcela 165/5 lot 3, jud. Constanţa
(8.333 mp) (NC 264651)

PROPRIETARI:

TONES GEORGE
TONES MARIANA

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

IULIE 2026

RAPORT DE EVALUARE
(PENTRU EXPROPRIERE)

Obiectul evaluării: teren extravilan, cu suprafața de 8.333 mp, parcela 165/5 LOT 3, jud. Constanța

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

Data evaluării: 20 Iulie 2026

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA

Proprietar: TONES GEORGE
TONES MARIANA

Executant: MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

CUPRINS

CUPRINS 2
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE 3
CERTIFICARE 5
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării 6
1.1. Identificarea activului supus evaluării 6
1.2. Identificarea clientului/beneficiarului 6
1.3. Utilizarea desemnată 6
1.4. Utilizatorul desemnat 6
1.5. Evaluatorul 6
1.6. Moneda evaluării 7
1.7. Data evaluării 7
1.8. Tipul valorii 7
1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora 9
1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea 10
1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative 10
1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii 11
1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță: 11
1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate 12
1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare 12
1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV 12
2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare 13
2.1. Aria de piață 13
2.2. Date despre proprietatea subiect 13
2.3. Date despre proprietăți comparabile 14
3. Analiza datelor 15
3.1. Analiza de piață 15
3.2. Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări) 15
4. Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului 16
4.1. Evaluarea terenului conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare 16
5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii 17

ANEXE

1. Plan de situație;
2. Extras de carte funciară nr. 264651;
3. Poze.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren extravilan arabil, parcela 165/5 lot 3, județul Constanța, care aparține proprietarului Tones George și Tones Mariana. 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 jud. Constanța, parcela 165/5 lot 3;
- Nr. cadastral: 264651;
- Suprafață teren : 8.333 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 8.333 mp:
- Suprafață teren afectată: 8.333 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 37,39;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat limitrof la DN 3C, o zonă de trenuri arabile, industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: are acces la utilitățile; energie electrică etc, cu posibilitatea de branșare la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului extravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică.

Nr. crt.	Denumire	Prcela	Nr. cadastral	CF Sporadic	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona
					mp	(pg 66)		
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/5/3, DN 3C, NC 264651, mun. Constanța, jud. Constanța	A 165/5/3	264651	232584	8.333	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C

Nr. crt.	Denumire	Prcela	Nr. cadastral	CF Sporadic	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren extravilan	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
						(pg. 64)	Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/5/3, DN 3C, NC 264651, mun. Constanța, jud. Constanța	A165/5/3	264651	232584	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	0,6	26.209,45	4.999,80

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

In prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legiii 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 extravilan arabil;
- 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	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/5/3, DN 3C, NC 264651, mun. Constanța, jud. Constanța	264651	8.333	Variant Ovidiu DC89	Extravila n - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	26.209,45	4.999,80

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Terenul are destinația de extravilan - arabil, în cadrul **„Studiu de Piață pentru anul 2026, 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 extravilan – arabil.

Concluzie:

Evaluarea terenului extravilan care are categoria de folosință de arabil - extravilan, situat în județul Constanta, zona Varianta Ovidiu DN 3C, 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.

4.999,80 EURO echivalentul a 26.209,45 lei fără TVA
1 EURO 5,2421 LEI 20.07.2026

Raportul de evaluare a fost realizat
S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
Administrator
Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

CERTIFICARE

Subsemnatul evaluator dr. ing. Dragoș Mihai Ipate certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare, iar acele date și informații preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menționate expres în text;
- analizele, opiniile și concluziile din raport sunt obiective și nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale cunoscute și prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare;
- evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natura ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare;
- evaluatorul nu este angajat direct sau prin intermediari în nici o acțiune cu caracter comercial privind activul evaluat;
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- evaluatorul își asuma menținerea confidențialității asupra datelor și informațiilor din raport, precum și neutilizarea, acestora, în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal, fie prin intermediul unei terțe persoane;
- **La solicitarea beneficiarului raportul a fost întocmit în concordanța cu legea 255/2010, lege neconformă cu standardele ANEVAR și a codului deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR;**
- utilizarea prezentului raport de evaluare poate fi însoțita de verificarea lui numai în conformitate cu legea 255/2010, lege neconformă cu standardele ANEVAR;
- Prezentul raport a fost efectuat în disconcordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2025. Acesta s-a efectuat conform legii nr. 255/2010 pentru exproprierea unui teren pentru cauză de utilitate publică;
- evaluatorul a efectuat personal inspecția proprietății ce face obiectul prezentului raport de evaluare în perioada Iulie 2026;
- evaluatorul este membru al ANEVAR (Asociația națională a evaluatorilor din România); evaluatorul își declară competența în evaluarea proprietății imobiliare evaluat.

Evaluator

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai Ipate

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Capitolul 1. Termenii de referinţă ai evaluării

1.1. Identificarea activului supus evaluării

Activul supus evaluării în prezentul raport constă în bunul imobil – teren arabil - extravilan, cu suprafaţa de 8.333 mp, situat limitrof la DN3C, parcela 165/5 lot 3, jud. Constanţa.

Terenul extravilan aparţine proprietarilor Tones George şi Tones Mariana.

1.2. Identificarea clientului/beneficiarului

Beneficiarul şi utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA,** cu sediul în Constanţa, B-dul. Tomis, nr. 51.

1.3. Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată este aceea de a stabilii valoarea bunului imobil – teren arabil – extravilan, cu suprafaţa de 8.333 mp pentru expropriere cu destinaţia de "Construire parc DN 3C din municipiul Constanţa", coform legii 255/2010 şi potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010.

1.4. Utilizatorul desemnat

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA,** cu sediul în Constanţa, B-dul. Tomis, nr. 51. Nu există alţi utilizatori desemnaţi.

1.5. Evaluatorul

Denumire:	MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA
Adresa:	CONSTANŢA, Str. C. D. Gherea, nr. 13.
Telefon/fax:	mobil 0745-183221
E-mail:	dragos.ipate@gmail.com
CUI:	cod fiscal RO 15489305
Reg. Comerţului:	J2003001792132
Forma juridica:	societate cu răspundere limitată

Obiect de activitate: consultanţă în management, analiză diagnostic, reorganizare şi restructurare, evaluare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanţarea afacerilor.

Autorizaţie: membru corporativ ANEVAR – autorizaţie 0236.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Evaluatorul - expert tehnic judiciar conf. univ. dr. ing. IPATE DRAGOȘ MIHAI, domiciliat în Constanța, str. C. D. Gherea, nr. 13, cod 900190, tel./fax 0341.173.794, mobil 0745.183.221, e-mail: dragos.ipate@gmail.com , doctor în inginerie industrială:

- membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați in România), cu specializările evaluarea proprictăților imobiliare, evaluarea bunurilor mobile și evaluarea întreprinderilor, legitimație nr. 13439;
- expert tehnic judiciar în specialitatea „Evaluarea proprietății imobiliare" și „Evaluări bunuri mobile economie", autorizație Nr. 30018072014 Seria 670714103313062014, precum și în specialitatea „Evaluarea de întreprinderi", autorizație Nr. 921305202, Seria 20021222225042024, aflat în evidenta Biroului Local de Expertiza Tehnice și Contabile din cadrul Tribunalului Constanța.

Evaluatorul este asigurat de răspundere civilă profesională în domeniul evaluărilor la ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI.

Domeniul de activitate: expertiză tehnică în domeniul evaluării proprietății imobiliare și a bunurilor mobile economice, evaluarea întreprinderilor, consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare și restructurare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor

În calitate de evaluator a participat la realizarea numeroase evaluări de întreprinderi, participații la întreprinderi, active și alte bunuri mobile și proprietăți imobile. De asemenea participă la realizarea de expertize tehnice judiciare în domeniile evaluării proprietății imobiliare, evaluarea bunurilor mobile economice și evaluarea întreprinderilor

1.6. Moneda evaluării

Evaluarea se face în lei echivalent euro la data evaluării, respectiv 20.07.2026.

Cursul de conversie utilizat în calcule este cel de la data evaluării 1 EURO = 5,2421 lei.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 20 Iulie 2026.

Data raportului de evaluare (predării) este 21 Iulie 2026.

Inspecțiile au fost realizate în perioada de 15 - 20 Iulie 2026.

1.8. Tipul valorii

Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori.

În prezentul raport, tipul valorii se referă la valoarea terenului a fost estimată conform studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobilare și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010 conform căreia se va ține seama de expertizele întocmite și actualizate din camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate și REPREZINTĂ O DEROGARE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ÎN VIGOARE LA DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII.

ACEASTĂ VALOARE ESTE O NECONFORMITATE RAPORTATĂ LA STANDARDELE DE EVALUARE, DAR ESTE REALIZATĂ NUMAI DATORITĂ SOLICITĂRII PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA, SERVICIUL PATRIMONIU, PENTRU EXPROPRIERE CU DESTINAȚIA DE UTILITATE PUBLICĂ.

MENȚIONĂM CĂ TIPUL DE VALOARE REZULTAT NU CORESPUNDE NICI UNUI TIP DE VALOARE DEFINIT ÎN STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ȘI NU POATE FI ASIMILAT UNEI DEFINIȚII DIN STANDARDE.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Art. 22. - *17/08/2018 - Art. 22. a fost modificat prin Lege 233/2018*

(1) Expropriatul nemulţumit de cuantumul despăgubirii prevăzute la art. 19 se poate adresa instanţei judecătoreşti competente în termenul general de prescripţie, care curge de la data la care i-a fost comunicată hotărârea de stabilire a cuantumului despăgubirii, sub sancţiunea decăderii, fără a putea contesta transferul dreptului de proprietate către expropriator asupra imobilului supus exproprierii, iar exercitarea căilor de atac nu suspendă efectele hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii şi transferului dreptului de proprietate.

Recursuri în interesul legii - soluţii de admitere.

(2) Preşedintele instanţei va fixa un termen şi va dispune citarea proprietarilor sau, după caz, a posesorilor, a altor titulari de drepturi reale sau a oricăror persoane cunoscute, care pot justifica un interes legitim asupra imobilelor expropriate.

(3) Soluţionarea cererii expropriatului se face cu participarea obligatorie a procurorului.

(4) Instanţa va verifica dacă sunt întrunite toate condiţiile cerute de lege cu privire la stabilirea cuantumului despăgubirii. Hotărârea este supusă căilor de atac prevăzute de lege.

(5) Pentru soluţionarea cauzei instanţa va constitui o comisie de experţi compusă dintr-un expert numit de instanţă, unul desemnat de expropriator şi un al treilea din partea persoanelor care sunt supuse exproprierii.

(6) Experţii, la realizarea raportului de expertiză, precum şi instanţa vor ţine seama de expertizele întocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

(7) Despăgubirea acordată de instanţă nu va putea fi mai mică decât cea oferită de expropriator şi nici mai mare decât cea solicitată de expropriat sau de altă persoană interesată.

A se vedea şi Decizie 532/2018.

(8) Atât procedura de expropriere, cât şi obiectivele de utilitate publică ce fac obiectul prezentei legi nu pot fi suspendate sau sistate la cererea vreunei persoane care invocă existenţa unor litigii privind posesia ori proprietatea imobilului expropriat.

Art. 23. - (1) Cererile adresate instanţei judecătoreşti pentru stabilirea, în contradictoriu cu statul român sau cu unităţile administrativ-teritoriale, după caz, a dreptului la despăgubire pentru expropriere şi a cuantumului acestela sunt scutite de taxa judiciară de timbru şi sunt de competenţa instanţelor de drept comun.

(2) Prevederile alin. (1) nu sunt aplicabile litigiilor având ca obiect stabilirea dreptului de proprietate ori a altui drept real asupra imobilelor expropriate.

(3) Cheltuielile necesare pentru realizarea expertizelor de evaluare a cuantumului despăgubirilor cuvenite ca urmare a exproprierii în cadrul litigiilor prevăzute la alin. (1) vor fi avansate în conformitate cu procedura de drept comun.

1.9. Natura şi amploarea activităţilor evaluatorului şi oricare limitări ale acestora

Pe parcursul evaluării au fost colectate şi analizate date cu privire la subiectul evaluării, aria de piaţă şi zona acestuia.

Inspecţia activului imobilizat a fost realizată de către reprezentantul SC Management Consulting Solutions SRL, dl. Ipate Dragoş, într-un mod neinvaziv.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Raportul de evaluare s-a realizat la data de 20 Iulie 2026, utilizând date furnizate de la beneficiarul raportului de evaluare – PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA - precum și din observațiile evaluatorului rezultate din inspecția la fața locului a proprietății evaluate și a documentului **„Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" referitoare la mun. Constanța, zona varianta Ovidiu – DC89.**

Datele și informațiile furnizate sunt considerate a fi corecte și complete, atât timp cât nu contravin propriilor observații ale evaluatorului, iar aceste situații contradictorii sunt menționate în raport ori de câte ori este necesar. Datele și informațiile au fost sistematizate și interpretate, dar nefiind bazate pe un audit, eventualele omisiuni sau inexactități nu cad în sarcina evaluatorului. Acestea se referă la dimensiuni, structură, finisaje, stare de întreținere, date financiare și economice, etc.

Conform Notei de comanda, emisă de Primăria Orașului Constanța, direcția Patrimoniu, serviciul Patrimoniu,, s-au atașat, în copie, documentele necesare realizării raportului de evaluare, respectiv: tabel cu identificarea imobilelor afectate de amplasamentul lucrării, plan de amplasament

Având în vedere că valoarea de circulație a imobilului expropriat s-a efectuat la solicitarea expresă a Primăriei Municipiului Constanța conform legii 255/2010 respectiv conform cu „Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" referitoare la zona varainta Ovidiu – DC89, mun. Constanța, la momentul transferului dreptului de proprietate, nu s-au luat în calcul informațiile de piață preluate de pe piața imobiliară specifică.

1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Raportul a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze ce apar în cursul raportului de evaluare:

- Ipoteze semnificative:

- evaluatorul nu poate să-și asume nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind certificatul de proprietate în sensul că se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi înstrăinată;
- proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;
- se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă o garanție asupra lor;
- toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte iar planurile și materialele grafice sunt prezentate sub rezerva de corectitudine a autorilor acestora;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau invizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare a proprietății;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

- se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;
- se presupune că autorizațiile, certificatul de urbanism se alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative locale sau naționale, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii;
- se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există servituți, altele decât cele descrise în raport;
- orice proporție din valoarea totală estimată, între teren și construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare, iar valorile separate pentru teren sau clădire nu sunt valabile, dacă nu sunt precizate expres de evaluator;
- evaluatorul nu a fost solicitat să acorde consultanță ulterioară sau se depună mărturie în instanță;
- orice estimare a valorii se referă la întreaga proprietate și orice divizare sau drepturi parțiale anulează această evaluare;
- documentația privind situația juridică a fost preluată din datele de cadastru pentru a putea aprecia dimensiunile fizice;
- previziunile sau estimările referitoare la activitatea exploatare se bazează pe condițiile actuale ale piesei, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare;
- valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației.

- Ipoteze speciale semnificative: nu există.
  - valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației.

1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii

Nu au fost utilizate asemenea informații.

1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță:

Oricare cerințe cu privire la luarea în considerare a factorilor de mediu, social și de guvernanță semnificativi. Factorii de mediu sunt cei care este necesari a fi respectați, dar având în vedere că, bunul imobil aparține proprietarilor Tones George și Tones Mariana, conform înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 90381/09.04.2026, act notarial 564 din 11.06.2012 emis de Stoica Andrei, act notarial nr. 1631 din 19.05.2023 emis de Șerban Mihaela Lavinia și act normativ Legea 17 din 07.03.2014 emis de Parlamentul României, acesta respectă condițiile legale în România. Factorii sociali și de guvernanță nu sunt implicați.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate

Raportul de evaluare se realizează în formă scrisă extinsă în trei exemplare originale.

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este destinat exclusiv clientului - Primăria Municipiului Constanța și nu poate fi făcut public terților, fără acordul scris al evaluatorului.

1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV

Prezentul raport de evaluare / expertiză judiciară **A FOST EFECTUAT ÎN DISCORDANȚĂ CU STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR** ediția 2025 (SEV 100 - Cadrul general al evaluării; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Tipuri ale valorii; SEV 103 – Abordare în evaluare; SEV 104 – Informații și date de intrare; SEV 105 – Modele de evaluare; SEV 106: Documentare și raportare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile) și **SE SUPUNE LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE.**

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare

Datele necesare pentru evaluarea proprietății imobiliare sunt date despre aria de piață, date despre proprietatea subiect si date despre proprietăți comparabile.

2.1. *Aria de piață*

Terenul supus evaluării este situat în zona varianta Ovidiu - DC89.

Zona este formată din imobile industriale, terenuri extravilan libere.

Zona are acces la toate utilitățile: apa, energie electrică.

În zonă există mijloace de transport în comun.

2.2. *Date despre proprietatea subiect*

Istoric

Proprietatea evaluată – teren extravilan cu categoria de folosință arabil, în suprafața de 8.333 mp, aparține proprietarilor Tones George și Tones Mariana, conform înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 90381/09.04.2026, act notarial 564 din 11.06.2012 emis de Stoica Andrei, act notarial nr. 1631 din 19.05.2023 emis de Șerban Mihaela Lavinia și act normativ Legea 17 din 07.03.2014 emis de Parlamentul României.

Zonarea

Proprietatea se află în localitatea Constanța, zona Ovidiu – DC89.

Zona este omogenă, formată din proprietăti extravilane libere, agricole.

Zona are acces la utilități.

Amplasament

Terenul de fundare este normal și nu prezintă probleme constructive deosebite.

Amplasamentul este favorabil fiind situat limitrof la DN3C.

Utilitățile sunt în zonă.

- **Terenul extravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Terenul este situat în jud. Constanța, parcela 165/5 lot 3;
- Nr. cadastral: 264651;
- Suprafață teren : 8.333 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 8.333 mp:
- Suprafață teren afectată: 8.333 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 37,39;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

- Localizare: este situat limitrof la DN 3C, o zonă de trenuri arabile, industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: are acces la utilitățile; energie electrică etc, cu posibilitatea de branșare la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului extravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică.

Vecinătăți

- N – IE 264649;
- S – IE 264651;
- E – IE 264667;
- V – IE 256675.

Localizare

Proprietatea se află în zona varainta Ovidiu DC89.

Zona este formată din terenuri extravilan arabile.

Venituri și cheltuieli

In prezent pe proprietate nu se desfășoara activitate.

Impozite și taxe

În conformitate cu Hotărârile Consiliului local al Municipiului Constanța, impozitul pe construcție este 1,7% din valoarea de inventar la activele reevaluate.

2.3. Date despre proprietăți comparabile

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 și nu se face conform datelor de piață, astfel încât nu a fost necesară analiza de piață.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

3.Analiza datelor

3.1. Analiza de piață

Analiza de piață nu a fost efectuată deoarece evaluarea a fost făcută conform grilei notarilor publici, potrivit art. 22, alin 6 din legea 255/2010.

3.2. Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări)

În cazul acestui raport s-a calculat o valoare a terenului extravilan conform legii 255/2010, în concordanță cu studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare, situate în localitatea Constanța, zona Varianta Ovidiu DC89. Această valoare este o neconformitate raportată la Standardele de Evaluare și este realizată la solicitare Primărici Municipiului Constanța, astfel că nu este necesară analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilitzări).

CMBU a fost luată în considerare pentru încadrarea în studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare a fost în prezent de teren liber.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Pelazu - între Campus și Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis și Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Vile Noi, Sere - spațiu regional	6000
Alte locații	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

4. Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului

4.1. Evaluarea terenului conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare

La solicitarea beneficiarului, evaluarea terenului extravilan, categorie de folosință arabil, situat în zona varainta Ovidiu DC89, s-a efectuat conform **"Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea"** și potrivit art. 22, alin. 6 legea 255/2010 și în disconcordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2026.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/5/3, DN 3C, NC 264651, mun. Constanța, jud. Constanța	264651	8.333	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	26.209,45	4.999,80

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

Valoarea de piață rezultată conform **"Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea"**, *este de 0,6 EURO/mp pentru terenuri extravilan - arabile respectiv 4.999,80 Euro echivalentul a 26.209,45 lei, fără TVA.*

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - intre Campus si Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu si Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - intre Bd. Tomis si Str. Babo Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Vile Noi, Sere - sosiu regional	6000
Alte locatii	6500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

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

Constanţa

Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor

România, 900190, Constanţa, str. C.D. Gherea, nr. 15
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J2003001792132, Cod fiscal: RO 15489305

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA Nr. 176528 2026 07 21 CONSTANTA

MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANTA INTRARE IEŞIRE Nr. 240 2026 07 20

RAPORT DE EVALUARE

(PENTRU EXPROPRIERE CF. L 255 / 2010)

TEREN EXTRAVILAN
Parcela 165/6 lot 1, jud. Constanța
(9.200 mp) (NC 264652)

PROPRIETARI:

URSULESCU BOGDAN
URSULESCU DANIEL

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

IULIE 2026

RAPORT DE EVALUARE
(PENTRU EXPROPRIERE)

Obiectul evaluării: teren extravilan, cu suprafața de 9.200 mp, parcela 165/6 LOT 1, jud. Constanța

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

Data evaluării: 20 Iulie 2026

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA

Proprietar: URSULESCU BOGDAN
URSULESCU DANIEL

Executant: MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

CUPRINS

CUPRINS 2
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE 3
CERTIFICARE 5
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării 6
1.1. Identificarea activului supus evaluării 6
1.2. Identificarea clientului/beneficiarului 6
1.3. Utilizarea desemnată 6
1.4. Utilizatorul desemnat 6
1.5. Evaluatorul 6
1.6. Moneda evaluării 7
1.7. Data evaluării 7
1.8. Tipul valorii 7
1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora 9
1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea 10
1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative 10
1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii 11
1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță: 11
1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate 12
1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare 12
1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV 12
2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare 13
2.1. Aria de piață 13
2.2. Date despre proprietatea subiect 13
2.3. Date despre proprietăți comparabile 14
3. Analiza datelor 15
3.1. Analiza de piață 15
3.2. Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări) 15
4. Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului 16
4.1. Evaluarea terenului conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare 16
5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii 17

ANEXE

1. Plan de situație;
2. Extras de carte funciară nr. 264652;
3. Poze.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren extravilan arabil, parcela 165/6 lot 1, județul Constanța, care aparține proprietarului Ursulescu Bogdan și Ursulescu Daniel. 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 jud. Constanța, parcela 165/6 lot 1;
- Nr. cadastral: 264652;
- Suprafață teren : 9.200 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 9.200 mp:
- Suprafață teren afectată: 9.200 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 31,11;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat limitrof la DN 3C, o zonă de trenuri arabile, industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: are acces la utilitățile; energie electrică etc, cu posibilitatea de branșare la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele acriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului extravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică.

Nr. crt.	Denumire	Proela	Nr. cadastral	CF Sporadic	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona
					mp	(pg 66)		
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/6/1, DN 3C, NC 264652, mun. Constanța, jud. Constanța	A 165/6/1	264652	209253	9.200	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C

Nr. crt.	Denumire	Proela	Nr. cadastral	CF Sporadic	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren extravilan	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
						(pg. 64)	Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/6/1, DN 3C, NC 264652, mun. Constanța, jud. Constanța	A165/6/1	264652	209253	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	0,6	28.936,39	5.520,00

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

In prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legiii 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 extravilan arabil;
- 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	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/6/1, DN 3C, NC 264652, mun. Constanța, jud. Constanța	264652	9.200	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	28.936,39	5.520,00

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Terenul are destinația de extravilan - arabil, în cadrul **„Studiu de Piață pentru anul 2026, 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 extravilan – arabil.

Concluzie:

Evaluarea terenului extravilan care are categoria de folosință de arabil - extravilan, situat în județul Constanta, zona Varianta Ovidiu DN 3C, 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.

5.520,00 EURO echivalentul a 28.936,39 lei fără TVA

1 EURO 5,2421 LEI 20.07.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

CERTIFICARE

Subsemnatul evaluator dr. ing. Dragoş Mihai Ipate certific cu bună credinţă şi după cunoştinţa mea următoarele:

- afirmaţiile susţinute în prezentul raport sunt reale şi corecte;
- evaluatorul îşi asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmaţiilor personale din raportul de evaluare, iar acele date şi informaţii preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menţionate expres în text;
- analizele, opiniile şi concluziile din raport sunt obiective şi nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele şi ipotezele speciale cunoscute şi prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare;
- evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natura ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare;
- evaluatorul nu este angajat direct sau prin intermediari în nici o acţiune cu caracter comercial privind activul evaluat;
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcţie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obţinere a unui rezultat dorit sau de apariţia unui eveniment ulterior;
- evaluatorul îşi asuma menţinerea confidenţialităţii asupra datelor şi informaţiilor din raport, precum şi neutilizarea, acestora, în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal, fie prin intermediul unei terţe persoane;
- **La solicitarea beneficiarului raportul a fost întocmit în concordanţa cu legea 255/2010, lege neconformă cu standardele ANEVAR şi a codului deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR;**
- utilizarea prezentului raport de evaluare poate fi însoţita de verificarea lui numai în conformitate cu legea 255/2010, lege neconformă cu standardele ANEVAR;
- Prezentul raport a fost efectuat în disconcordanţă cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediţia 2025. Acesta s-a efectuat conform legii nr. 255/2010 pentru exproprierea unui teren pentru cauză de utilitate publică;
- evaluatorul a efectuat personal inspecţia proprietăţii ce face obiectul prezentului raport de evaluare în perioada Iulie 2026;
- evaluatorul este membru al ANEVAR (Asociaţia naţională a evaluatorilor din România); evaluatorul îşi declară competenţa în evaluarea proprietăţii imobiliare evaluat.

Evaluator

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoş Mihai Ipate

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea activului supus evaluării

Activul supus evaluării în prezentul raport constă în bunul imobil – teren arabil - extravilan, cu suprafața de 9.200 mp, situat limitrof la DN3C, parcela 165/6 lot 1, jud. Constanța.

Terenul extravilan aparține proprietarilor Ursulescu Bogdan și Ursulescu Daniel.

1.2. Identificarea clientului/beneficiarului

Beneficiarul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA,** cu sediul în Constanța, B-dul. Tomis, nr. 51.

1.3. Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată este aceea de a stabilii valoarea bunului imobil – teren arabil – extravilan, cu suprafața de 9.200 mp pentru expropriere cu destinația de "Construire parc DN 3C din municipiul Constanța", coform legii 255/2010 și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010.

1.4. Utilizatorul desemnat

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA,** cu sediul în Constanța, B-dul. Tomis, nr. 51. Nu există alți utilizatori desemnați.

1.5. Evaluatorul

Denumire:	MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA
Adresa:	CONSTANȚA, Str. C. D. Gherea, nr. 13.
Telefon/fax:	mobil 0745-183221
E-mail:	dragos.ipate@gmail.com
CUI:	cod fiscal RO 15489305
Reg. Comerțului:	J2003001792132
Forma juridica:	societate cu răspundere limitată

Obiect de activitate: consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare și restructurare, evaluare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor.

Autorizație: membru corporativ ANEVAR – autorizație 0236.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Evaluatorul - expert tehnic judiciar conf. univ. dr. ing. IPATE DRAGOȘ MIHAI, domiciliat în Constanța, str. C. D. Gherea, nr. 13, cod 900190, tel./fax 0341.173.794, mobil 0745.183.221, e-mail: dragos.ipate@gmail.com , doctor în inginerie industrială:

- membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați in România), cu specializările evaluarea proprietăților imobiliare, evaluarea bunurilor mobile și evaluarea întreprinderilor, legitimație nr. 13439;
- expert tehnic judiciar în specialitatea „Evaluarea proprietății imobiliare" și „Evaluări bunuri mobile economie", autorizație Nr. 30018072014 Seria 670714103313062014, precum și în specialitatea „Evaluarea de întreprinderi", autorizație Nr. 921305202, Seria 20021222225042024, aflat în evidenta Biroului Local de Expertiza Tehnice și Contabile din cadrul Tribunalului Constanța.

Evaluatorul este asigurat de răspundere civilă profesională în domeniul evaluărilor la ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI.

Domeniul de activitate: expertiză tehnică în domeniul evaluării proprietății imobiliare și a bunurilor mobile economice, evaluarea întreprinderilor, consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare și restructurare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor

În calitate de evaluator a participat la realizarea numeroase evaluări de întreprinderi, participații la întreprinderi, active și alte bunuri mobile și proprietăți imobile. De asemenea participă la realizarea de expertize tehnice judiciare în domeniile evaluării proprietății imobiliare, evaluarea bunurilor mobile economice și evaluarea întreprinderilor

1.6. Moneda evaluării

Evaluarea se face în lei echivalent euro la data evaluării, respectiv 20.07.2026.

Cursul de conversie utilizat în calcule este cel de la data evaluării 1 EURO = 5,2421 lei.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 20 Iulie 2026.

Data raportului de evaluare (predării) este 21 Iulie 2026.

Inspecțiile au fost realizate în perioada de 15 - 20 Iulie 2026.

1.8. Tipul valorii

Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori.

În prezentul raport, tipul valorii se referă la valoarea terenului a fost estimată conform studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobilare și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010 conform căreia se va ține seama de expertizele întocmite și actualizate din camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate și REPREZINTĂ O DEROGARE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ÎN VIGOARE LA DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII.

ACEASTĂ VALOARE ESTE O NECONFORMITATE RAPORTATĂ LA STANDARDELE DE EVALUARE, DAR ESTE REALIZATĂ NUMAI DATORITĂ SOLICITĂRII PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA, SERVICIUL PATRIMONIU, PENTRU EXPROPRIERE CU DESTINAȚIA DE UTILITATE PUBLICĂ.

MENȚIONĂM CĂ TIPUL DE VALOARE REZULTAT NU CORESPUNDE NICI UNUI TIP DE VALOARE DEFINIT ÎN STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ȘI NU POATE FI ASIMILAT UNEI DEFINIȚII DIN STANDARDE.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Art. 22. - *17/08/2018 - Art. 22. a fost modificat prin Lege 233/2018*

(1) Expropriatul nemulțumit de cuantumul despăgubirii prevăzute la art. 19 se poate adresa instanței judecătorești competente în termenul general de prescripție, care curge de la data la care i-a fost comunicată hotărârea de stabilire a cuantumului despăgubirii, sub sancțiunea decăderii, fără a putea contesta transferul dreptului de proprietate către expropriator asupra imobilului supus exproprierii, iar exercitarea căilor de atac nu suspendă efectele hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii și transferului dreptului de proprietate.

Recursuri în interesul legii - soluții de admitere.

(2) Președintele instanței va fixa un termen și va dispune citarea proprietarilor sau, după caz, a posesorilor, a altor titulari de drepturi reale sau a oricăror persoane cunoscute, care pot justifica un interes legitim asupra imobilelor expropriate.

(3) Soluționarea cererii expropriatului se face cu participarea obligatorie a procurorului.

(4) Instanța va verifica dacă sunt întrunite toate condițiile cerute de lege cu privire la stabilirea cuantumului despăgubirii. Hotărârea este supusă căilor de atac prevăzute de lege.

(5) Pentru soluționarea cauzei instanța va constitui o comisie de experți compusă dintr-un expert numit de instanță, unul desemnat de expropriator și un al treilea din partea persoanelor care sunt supuse exproprierii.

(6) Experții, la realizarea raportului de expertiză, precum și instanța vor ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

(7) Despăgubirea acordată de instanță nu va putea fi mai mică decât cea oferită de expropriator și nici mai mare decât cea solicitată de expropriat sau de altă persoană interesată.

A se vedea și Decizie 532/2018.

(8) Până procedura de expropriere, cât și obiectivele de utilitate publică ce fac obiectul prezentei legi nu pot fi suspendate sau sistate la cererea vreunei persoane care invocă existența unor litigii privind posesia ori proprietatea imobilului expropriat.

Art. 23. - (1) Cererile adresate instanței judecătorești pentru stabilirea, în contradictoriu cu statul român sau cu unitățile administrativ-teritoriale, după caz, a dreptului la despăgubire pentru expropriere și a cuantumului acesteia sunt scutite de taxa judiciară de timbru și sunt de competența instanțelor de drept comun.

(2) Prevederile alin. (1) nu sunt aplicabile litigiilor având ca obiect stabilirea dreptului de proprietate ori a altui drept real asupra imobilelor expropriate.

(3) Cheltuielile necesare pentru realizarea expertizelor de evaluare a cuantumului despăgubirilor cuvenite ca urmare a exproprierii în cadrul litigiilor prevăzute la alin. (1) vor fi avansate în conformitate cu procedura de drept comun.

1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Pe parcursul evaluării au fost colectate și analizate date cu privire la subiectul evaluării, aria de piață și zona acestuia.

Inspecția activului imobilizat a fost realizată de către reprezentantul SC Management Consulting Solutions SRL, dl. Ipate Dragoș, într-un mod neinvaziv.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Raportul de evaluare s-a realizat la data de 20 Iulie 2026, utilizând date furnizate de la beneficiarul raportului de evaluare – PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA - precum și din observațiile evaluatorului rezultate din inspecția la fața locului a proprietății evaluate și a documentului **„Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" referitoare la mun. Constanța, zona varianta Ovidiu – DC89.**

Datele și informațiile furnizate sunt considerate a fi corecte și complete, atât timp cât nu contravin propriilor observații ale evaluatorului, iar aceste situații contradictorii sunt menționate în raport ori de câte ori este necesar. Datele și informațiile au fost sistematizate și interpretate, dar nefiind bazate pe un audit, eventualele omisiuni sau inexactități nu cad în sarcina evaluatorului. Acestea se referă la dimensiuni, structură, finisaje, stare de întreținere, date financiare și economice, etc.

Conform Notei de comanda, emisă de Primăria Orașului Constanța, direcția Patrimoniu, serviciul Patrimoniu,, s-au atașat, în copie, documentele necesare realizării raportului de evaluare, respectiv: tabel cu identificarea imobilelor afectate de amplasamentul lucrării, plan de amplasament

Având în vedere că valoarea de circulație a imobilului expropriat s-a efectuat la solicitarea expresă a Primăriei Municipiului Constanța conform legii 255/2010 respectiv conform cu „Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" referitoare la zona varainta Ovidiu – DC89, mun. Constanța, la momentul transferului dreptului de proprietate, nu s-au luat în calcul informațiile de piață preluate de pe piața imobiliară specifică.

1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Raportul a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze ce apar în cursul raportului de evaluare:

- Ipoteze semnificative:

- evaluatorul nu poate să-și asume nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind certificatul de proprietate în sensul că se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi înstrăinată;
- proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;
- se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă o garanție asupra lor;
- toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte iar planurile și materialele grafice sunt prezentate sub rezerva de corectitudine a autorilor acestora;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau invizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare a proprietății;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

- se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;
- se presupune că autorizațiile, certificatul de urbanism se alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative locale sau naționale, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii;
- se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există servituți, altele decât cele descrise în raport;
- orice proporție din valoarea totală estimată, între teren și construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare, iar valorile separate pentru teren sau clădire nu sunt valabile, dacă nu sunt precizate expres de evaluator;
- evaluatorul nu a fost solicitat să acorde consultanță ulterioară sau se depună mărturie în instanță;
- orice estimare a valorii se referă la întreaga proprietate și orice divizare sau drepturi parțiale anulează această evaluare;
- documentația privind situația juridică a fost preluată din datele de cadastru pentru a putea aprecia dimensiunile fizice;
- previziunile sau estimările referitoare la activitatea exploatare se bazează pe condițiile actuale ale piesei, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare;
- valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației.

▪ Ipoteze speciale semnificative: nu există.

- valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației.

1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii

Nu au fost utilizate asemenea informații.

1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță:

Oricare cerințe cu privire la luarea în considerare a factorilor de mediu, social și de guvernanță semnificativi. Factorii de mediu sunt cei care este necesari a fi respectați, dar având în vedere că, bunul imobil aparține proprietarilor Ursulescu Bogdan și Ursulescu Daniel, conform înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 90382/09.04.2026 și 165684/26.06.2026, act notarial 74 din 25.06.2026 emis de Trifu Eugenia și act normativ Legea 17 din 07.03.2014 emis de Parlamentul României, acesta respectă condițiile legale în România. Factorii sociali și de guvernanță nu sunt implicați.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate

Raportul de evaluare se realizează în formă scrisă extinsă în trei exemplare originale.

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este destinat exclusiv clientului - Primăria Municipiului Constanța și nu poate fi făcut public terților, fără acordul scris al evaluatorului.

1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV

Prezentul raport de evaluare / expertiză judiciară **A FOST EFECTUAT ÎN DISCORDANȚĂ CU STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR** ediția 2025 (SEV 100 - Cadrul general al evaluării; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Tipuri ale valorii; SEV 103 – Abordare în evaluare; SEV 104 – Informații și date de intrare; SEV 105 – Modele de evaluare; SEV 106: Documentare și raportare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile) și **SE SUPUNE LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE.**

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

2.Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare

Datele necesare pentru evaluarea proprietății imobiliare sunt date despre aria de piață, date despre proprietatea subiect si date despre proprietăți comparabile.

2.1. *Aria de piață*

Terenul supus evaluării este situat în zona varianta Ovidiu - DC89.

Zona este formată din imobile industriale, terenuri extravilan libere.

Zona are acces la toate utilitățile: apa, energie electrică.

În zonă există mijloace de transport în comun.

2.2. *Date despre proprietatea subiect*

Istoric

Proprietatea evaluată – teren extravilan cu categoria de folosință arabil, în suprafața de 9.200 mp, aparține proprietarilor Ursulescu Bogdan și Ursulescu Daniel, conform înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 90382/09.04.2026 respectiv 165684/26.06.2026, act notarial 74 din 25.06.2026 emis de Trifu Eugenia și act normativ Legea 17 din 07.03.2014 emis de Parlamentul României.

Zonarea

Proprietatea se află în localitatea Constanța, zona Ovidiu – DC89.

Zona este omogenă, formată din proprietăti extravilane libere, agricole.

Zona are acces la utilități.

Amplasament

Terenul de fundare este normal și nu prezintă probleme constructive deosebite.

Amplasamentul este favorabil fiind situat limitrof la DN3C.

Utilitățile sunt în zonă.

- **Terenul extravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Terenul este situat în jud. Constanța, parcela 165/5 lot 3;
- Nr. cadastral: 264652;
- Suprafață teren : 9.200 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 9.200 mp:
- Suprafață teren afectată: 9.200 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 31,11;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

- Localizare: este situat limitrof la DN 3C, o zonă de trenuri arabile, industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: are acces la utilitățile; energie electrică etc, cu posibilitatea de branșare la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului extravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică.

Vecinătăți

- N – IE 264651;
- S – IE 264653;
- E – IE 264667;
- V – IE 256675.

Localizare

Proprietatea se află în zona varainta Ovidiu DC89.

Zona este formată din terenuri extravilan arabile.

Venituri și cheltuieli

In prezent pe proprietate nu se desfășoara activitate.

Impozite și taxe

În conformitate cu Hotărârile Consiliului local al Municipiului Constanța, impozitul pe construcție este 1,7% din valoarea de inventar la activele reevaluate.

2.3. Date despre proprietăți comparabile

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 și nu se face conform datelor de piață, astfel încât nu a fost necesară analiza de piață.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

3.Analiza datelor

3.1. Analiza de piață

Analiza de piață nu a fost efectuată deoarece evaluarea a fost făcută conform grilei notarilor publici, potrivit art. 22, alin 6 din legea 255/2010.

3.2. Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări)

În cazul acestui raport s-a calculat o valoare a terenului extravilan conform legii 255/2010, în concordanță cu studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare, situate în localitatea Constanța, zona Varianta Ovidiu DC89. Această valoare este o neconformitate raportată la Standardele de Evaluare și este realizată la solicitare Primăriei Municipiului Constanța, astfel că nu este necesară analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilitzări).

CMBU a fost luată în considerare pentru încadrarea în studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare a fost în prezent de teren liber.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus și Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis și Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Viile Noi, Sere - spațiu regional	6000
Alte locații	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

4. Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului

4.1. Evaluarea terenului conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare

La solicitarea beneficiarului, evaluarea terenului extravilan, categorie de folosință arabil, situat în zona varainta Ovidiu DC89, s-a efectuat conform **"Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea"** și potrivit art. 22, alin. 6 legea 255/2010 și în disconcordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2026.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/6/1, DN 3C, NC 264652, mun. Constanța, jud. Constanța	264652	9.200	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	28.936,39	5.520,00

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

Valoarea de piață rezultată conform **"Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea"**, *este de 0,6 EURO/mp pentru terenuri extravilan - arabile respectiv 5.520,00 Euro echivalentul a 28.936,39 lei, fără TVA.*

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus și Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis și Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Ville Noi, Sere - spațiu regional	6000
Alte locații	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

5.Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

In prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legiii 255/2010:

- 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 extravilan, categoria de folosință extravilan - arabil;
- Valoarea finală a fost stabilită coform legii 255/2010 și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010, av expertul va ținc scama 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 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 46)				Euro/mp	• RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/6/1, DN 3C, NC 264652, mun. Constanța, jud. Constanța	264652	9.200	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire pare DN 3C din municipiul Constanța	0,6	28.936,39	5.520,00

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Terenul are destinația de extravilan - arabil, în cadrul **„Studiu de Piață pentru anul 2026, 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 extravilan - arabil.

Concluzie:

Evaluarea terenului extravilan care are categoria de folosință de extravilan - arabil, situat în județul Constanta, mun. Constanța, zona varianta Ovidiu DN 3C, 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.

5.520,00 EURO echivalentul a 28.936,39 lei fără TVA

1 EURO 5,2421 LEI 20.07.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Nr. crt.	Denumire	Proprietar	Nr. cadastral	CF Sporadic	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinație viitoare conform HCL 318/31.07.2014	Valoare unitară cf studiu de piață pentru terenuri extravilan	Indice corecție 2026	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
					mp	(pg 66)				(pg. 64)		Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 163/6/1, DN 3C, NC 264652, tarla Constanța, jud. Constanța	A 163/6/1	264652	209253	9200	Varianta Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire pe DN 3C din municipiul Constanța	0,6	-	0,6	28.936,39	5.520,00
	Cota Valoare				5,2421									

9.200

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere	180916
Ziua	13
Luna	07
Anul	2026

Cod verificare
100214300907

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 264652 Constanţa

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Constanta, UAT Constanţa

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	264652	9.200	Teren neimprejmuit; imobil inscris in CF sporadic 209253;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90382 / 09/04/2026		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Constanţa); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 264652 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 314.	A1
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B3	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1
Act Normativ nr. Legea 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B5	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1
165684 / 26/06/2026		
Act Notarial nr. 74, din 25/06/2026 emis de Trifu Eugenia;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2	A1
	1) URSULESCU BOGDAN	
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2	A1
	1) URSULESCU DANIEL	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

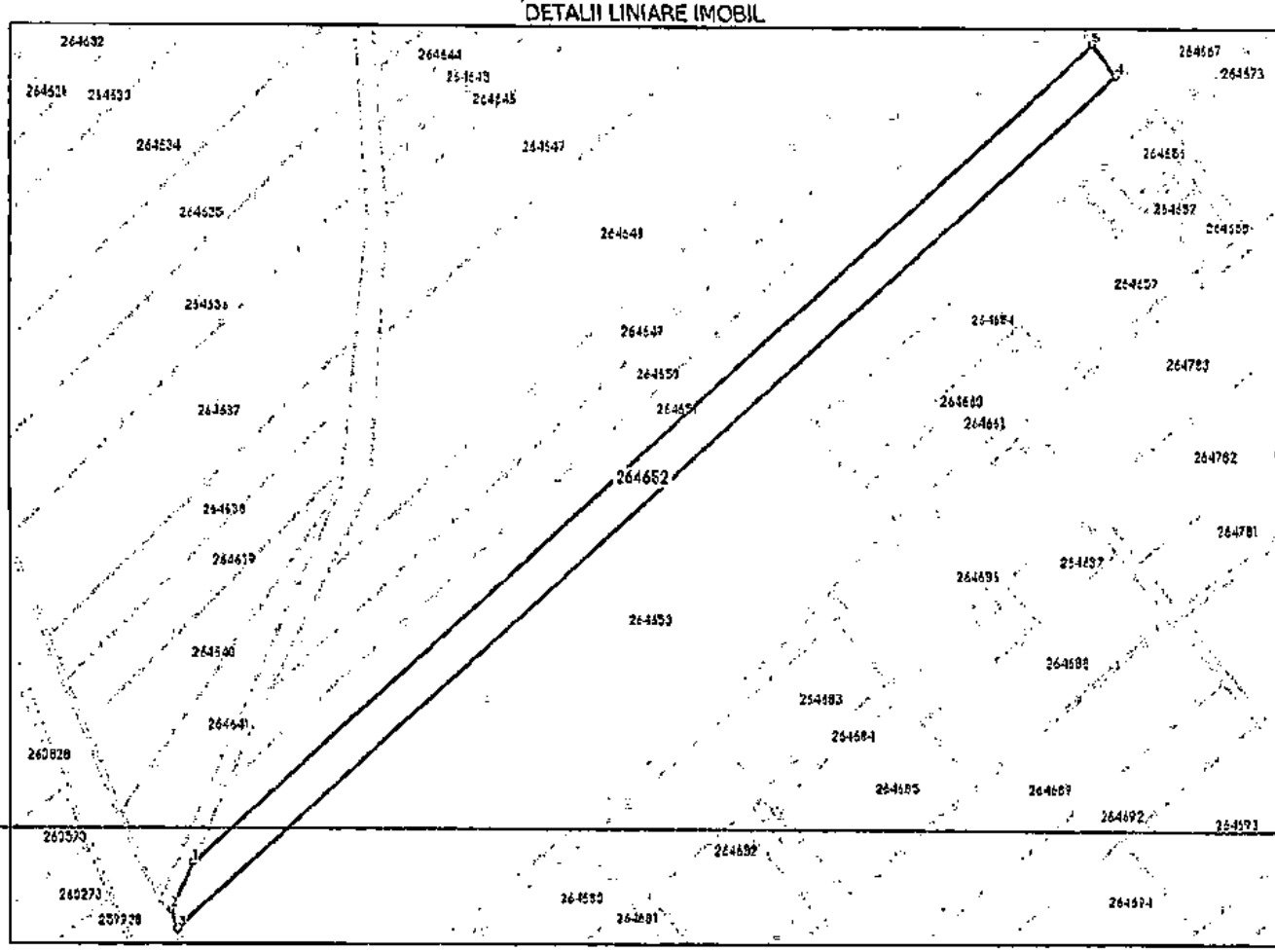
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
264652	9.200	imobil inscris in CF sporadic 209253;

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	9.200	-	165/6/1	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (m)
1	786.690,59 307.763,08	2	786.681,22 307.742,45	22.658
2	786.681,22 307.742,45	3	786.684,27 307.734,55	8.468
3	786.684,27 307.734,55	4	787.092,989 308.105,151	551.721
4	787.092,989 308.105,151	5	787.082,847 308.118,758	16.971

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
5	787.082,847 308.118,758	1	786.690,59 307.763,08	529.502

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
13/07/2026, 13:06

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

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

Constanţa

Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor

România, 900190, Constanţa, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J2003001792132, Cod fiscal: RO 15489305

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA Nr. 176530 2026 Luna 07 Ziua 21
MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA
INTRARE/IEŞIRE Nr. 271 2026 07 20 Luna Ziua

RAPORT DE EVALUARE

(PENTRU EXPROPRIERE CF. L 255 / 2010)

TEREN EXTRAVILAN
Parcela A165/6 lot 2, A 165/6/3/1 şi A 165/6/4/4
mun. Constanţa, jud. Constanţa
(34.769 mp) (NC 264653)

PROPRIETAR:

BABUŞ RADU

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

IULIE 2026

RAPORT DE EVALUARE
(PENTRU EXPROPRIERE)

Obiectul evaluării: teren extravilan, cu suprafața de 34.769 mp, parcelele A165/6 LOT 2, A165/6/3/1 și A165/6/4/4, jud. Constanța

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

Data evaluării: 20 Iulie 2026

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA

Proprietar: BABUȘ RADU

Executant: MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

CUPRINS

CUPRINS 2
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE 3
CERTIFICARE 6
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării 7
1.1. Identificarea activului supus evaluării 7
1.2. Identificarea clientului/beneficiarului 7
1.3. Utilizarea desemnată 7
1.4. Utilizatorul desemnat 7
1.5. Evaluatorul 7
1.6. Moneda evaluării 8
1.7. Data evaluării 8
1.8. Tipul valorii 8
1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora 10
1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea 11
1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative 11
1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii 12
1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță: 12
1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate 13
1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare 13
1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV 13
2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare 14
2.1. Aria de piață 14
2.2. Date despre proprietatea subiect 14
2.3. Date despre proprietăți comparabile 15
3. Analiza datelor 16
3.1. Analiza de piață 16
3.2. Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări) 16
4. Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului 17
4.1. Evaluarea terenului conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare 17
5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii 18

ANEXE

1. Plan de situație;
2. Extras de carte funciară nr. 264653;
3. Poze.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren extravilan arabil, parcelele A165/6 lot 2, A165/6/3/1 si A165/6/4/4, județul Constanța, care aparține proprietarului Babuș Radu. 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 jud. Constanța, parcelele 165/6 lot 2, 165/6/3/1 si 165/6/4/4;
- Nr. cadastral: 264653;
- Suprafață teren : 34.769 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 34.769 mp:
- Suprafață teren afectată: 34.769 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 79,98;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat limitrof la DN 3C, o zonă de trenuri arabile, industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: are acces la utilitățile; energie electrică etc, cu posibilitatea de branșare la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului extravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică.

Nr. crt.	Denumire	Proiecta	Nr. cadastral	CF Sporadic	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona
					mp	(pg 65)		
1	Teren extravilan arabil, parcelele 165/6/2, 165/6/3/1 și 165/6/4/4, DN 3C, NC 264653, mun. Constanța, jud. Constanța	A 165/6/2, 165/6/3/1, 165/6/4/4	264653	252757	34.769	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Nr. crt.	Denumire	Precla	Nr. cadastral	CF Sporadic	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren extravilan	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
						(pg. 64)	Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcelele 165/6/2, 165/6/3/1 și 165/6/4/4, DN 3C, NC 264653, mun. Constanța, jud. Constanța	A 165/6/2, 165/6/3/1, 165/6/4/4	264653	252757	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	0,6	109.357,54	20.861,40

In prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legiii 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 extravilan arabil;
- 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	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare în zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcelele 165/6/2, 165/6/3/1 și 165/6/4/4, DN 3C, NC 264653, mun. Constanța, jud. Constanța	264653	34.769	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	109.357,54	20.861,40

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Terenul are destinația de extravilan - arabil, în cadrul **„Studiu de Piață pentru anul 2026, 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 extravilan – arabil.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Concluzie:

Evaluarea terenului extravilan care are categoria de folosință de arabil - extravilan, situat în județul Constanta, zona Varianta Ovidiu DN 3C, 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.

20.861,40 EURO echivalentul a 109.357,54 lei fără TVA
1 EURO 5,2421 LEI 20.07.2026

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

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

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

CERTIFICARE

Subsemnatul evaluator dr. ing. Dragoş Mihai Ipate certific cu bună credinţă şi după cunoştinţa mea următoarele:

- afirmaţiile susţinute în prezentul raport sunt reale şi corecte;
- evaluatorul îşi asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmaţiilor personale din raportul de evaluare, iar acele date şi informaţii preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menţionate expres în text;
- analizele, opiniile şi concluziile din raport sunt obiective şi nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele şi ipotezele speciale cunoscute şi prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare;
- evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natura ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare;
- evaluatorul nu este angajat direct sau prin intermediari în nici o acţiune cu caracter comercial privind activul evaluat;
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcţie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obţinere a unui rezultat dorit sau de apariţia unui eveniment ulterior;
- evaluatorul îşi asuma menţinerea confidenţialităţii asupra datelor şi informaţiilor din raport, precum şi neutilizarea, acestora, în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal, fie prin intermediul unei terţe persoane;
- **La solicitarea beneficiarului raportul a fost întocmit în concordanţa cu legea 255/2010, lege neconformă cu standardele ANEVAR şi a codului deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR;**
- utilizarea prezentului raport de evaluare poate fi însoţita de verificarea lui numai în conformitate cu legea 255/2010, lege neconformă cu standardele ANEVAR;
- Prezentul raport a fost efectuat în disconcordanţă cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediţia 2025. Acesta s-a efectuat conform legii nr. 255/2010 pentru exproprierea unui teren pentru cauză de utilitate publică;
- evaluatorul a efectuat personal inspecţia proprietăţii ce face obiectul prezentului raport de evaluare în perioada Iulie 2026;
- evaluatorul este membru al ANEVAR (Asociaţia naţională a evaluatorilor din România); evaluatorul îşi declară competenţa în evaluarea proprietăţii imobiliare evaluat.

Evaluator

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoş Mihai Ipate

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea activului supus evaluării

Activul supus evaluării în prezentul raport constă în bunul imobil – teren arabil - extravilan, cu suprafața de 34.769 mp, situat limitrof la DN3C, parcelele A 165/6/2, 165/6/3/1, 165/6/4/4, jud. Constanța.

Terenul extravilan aparține proprietarului Babuș Radu.

1.2. Identificarea clientului/beneficiarului

Beneficiarul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA,** cu sediul în Constanța, B-dul. Tomis, nr. 51.

1.3. Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată este aceea de a stabilii valoarea bunului imobil – teren arabil – extravilan, cu suprafața de 34.769 mp pentru expropriere cu destinația de "Construire parc DN 3C din municipiul Constanța", coform legii 255/2010 și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010.

1.4. Utilizatorul desemnat

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA,** cu sediul în Constanța, B-dul. Tomis, nr. 51. Nu există alți utilizatori desemnați.

1.5. Evaluatorul

Denumire:	MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA
Adresa:	CONSTANȚA, Str. C. D. Gherea, nr. 13.
Telefon/fax:	mobil 0745-183221
E-mail:	dragos.ipate@gmail.com
CUI:	cod fiscal RO 15489305
Reg. Comerțului:	J2003001792132
Forma juridica:	societate cu răspundere limitată

Obiect de activitate: consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare și restructurare, evaluare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor.

Autorizație: membru corporativ ANEVAR – autorizație 0236.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Evaluatorul - expert tehnic judiciar conf. univ. dr. ing. IPATE DRAGOȘ MIHAI, domiciliat în Constanța, str. C. D. Gherea, nr. 13, cod 900190, tel./fax 0341.173.794, mobil 0745.183.221, e-mail: dragos.ipate@gmail.com , doctor în inginerie industrială:

- membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați in România), cu specializările evaluarea proprietăților imobiliare, evaluarea bunurilor mobile și evaluarea întreprinderilor, legitimație nr. 13439;
- expert tehnic judiciar în specialitatea „Evaluarea proprietății imobiliare" și „Evaluări bunuri mobile economie", autorizație Nr. 30018072014 Seria 670714103313062014, precum și în specialitatea „Evaluarea de întreprinderi", autorizație Nr. 921305202, Seria 20021222225042024, aflat în evidenta Biroului Local de Expertiza Tehnice și Contabile din cadrul Tribunalului Constanța.

Evaluatorul este asigurat de răspundere civilă profesională în domeniul evaluărilor la ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI.

Domeniul de activitate: expertiză tehnică în domeniul evaluării proprietății imobiliare și a bunurilor mobile economice, evaluarea întreprinderilor, consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare și restructurare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor

În calitate de evaluator a participat la realizarea numeroase evaluări de întreprinderi, participații la întreprinderi, active și alte bunuri mobile și proprietăți imobile. De asemenea participă la realizarea de expertize tehnice judiciare în domeniile evaluării proprietății imobiliare, evaluarea bunurilor mobile economice și evaluarea întreprinderilor

1.6. Moneda evaluării

Evaluarea se face în lei echivalent euro la data evaluării, respectiv 20.07.2026.

Cursul de conversie utilizat în calcule este cel de la data evaluării 1 EURO = 5,2421 lei.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 20 Iulie 2026.

Data raportului de evaluare (predării) este 21 Iulie 2026.

Inspecțiile au fost realizate în perioada de 15 - 20 Iulie 2026.

1.8. Tipul valorii

Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori.

În prezentul raport, tipul valorii se referă la valoarea terenului a fost estimată conform studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobilare și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010 conform căreia se va ține seama de expertizele întocmite și actualizate din camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate și REPREZINTĂ O DEROGARE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ÎN VIGOARE LA DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII.

ACEASTĂ VALOARE ESTE O NECONFORMITATE RAPORTATĂ LA STANDARDELE DE EVALUARE, DAR ESTE REALIZATĂ NUMAI DATORITĂ SOLICITĂRII PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA, SERVICIUL PATRIMONIU, PENTRU EXPROPRIERE CU DESTINAȚIA DE UTILITATE PUBLICĂ.

MENȚIONĂM CĂ TIPUL DE VALOARE REZULTAT NU CORESPUNDE NICI UNUI TIP DE VALOARE DEFINIT ÎN STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ȘI NU POATE FI ASIMILAT UNEI DEFINIȚII DIN STANDARDE.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Art. 22. - *17/08/2018 - Art. 22. a fost modificat prin Lege 233/2018*

(1) Expropriatul nemulţumit de cuantumul despăgubirii prevăzute la art. 19 se poate adresa instanţei judecătoreşti competente în termenul general de prescripţie, care curge de la data la care i-a fost comunicată hotărârea de stabilire a cuantumului despăgubirii, sub sancţiunea decăderii, fără a putea contesta transferul dreptului de proprietate către expropriator asupra imobilului supus exproprierii, iar exercitarea căilor de atac nu suspendă efectele hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii şi transferului dreptului de proprietate.

Recursuri în interesul legii - soluţii de admitere.

(2) Preşedintele instanţei va fixa un termen şi va dispune citarea proprietarilor sau, după caz, a posesorilor, a altor titulari de drepturi reale sau a oricăror persoane cunoscute, care pot justifica un interes legitim asupra imobilelor expropriate.

(3) Soluţionarea cererii expropriatului se face cu participarea obligatorie a procurorului.

(4) Instanţa va verifica dacă sunt întrunite toate condiţiile cerute de lege cu privire la stabilirea cuantumului despăgubirii. Hotărârea este supusă căilor de atac prevăzute de lege.

(5) Pentru soluţionarea cauzei instanţa va constitui o comisie de experţi compusă dintr-un expert numit de instanţă, unul desemnat de expropriator şi un al treilea din partea persoanelor care sunt supuse exproprierii.

(6) Experţii, la realizarea raportului de expertiză, precum şi instanţa vor ţine seama de expertizele întocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

(7) Despăgubirea acordată de instanţă nu va putea fi mai mică decât cea oferită de expropriator şi nici mai mare decât cea solicitată de expropriat sau de altă persoană interesată.

A se vedea şi Decizie 532/2018.

(8) Atât procedura de expropriere, cât şi obiectivele de utilitate publică ce fac obiectul prezentei legi nu pot fi suspendate sau sistate la cererea vreunei persoane care invocă existenţa unor litigii privind posesia ori proprietatea imobilului expropriat.

Art. 23. - (1) Cererile adresate instanţei judecătoreşti pentru stabilirea, în contradictoriu cu statul român sau cu unităţile administrativ-teritoriale, după caz, a dreptului la despăgubire pentru expropriere şi a cuantumului acesteia sunt scutite de taxa judiciară de timbru şi sunt de competenţa instanţelor de drept comun.

(2) Prevederile alin. (1) nu sunt aplicabile litigiilor având ca obiect stabilirea dreptului de proprietate ori a altui drept real asupra imobilelor expropriate.

(3) Cheltuielile necesare pentru realizarea expertizelor de evaluare a cuantumului despăgubirilor cuvenite ca urmare a exproprierii în cadrul litigiilor prevăzute la alin. (1) vor fi avansate în conformitate cu procedura de drept comun.

1.9. Natura şi amploarea activităţilor evaluatorului şi oricare limitări ale acestora

Pe parcursul evaluării au fost colectate şi analizate date cu privire la subiectul evaluării, aria de piaţă şi zona acestuia.

Inspecţia activului imobilizat a fost realizată de către reprezentantul SC Management Consulting Solutions SRL, dl. Ipate Dragoş, într-un mod neinvaziv.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

1.10. Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazează evaluarea

Raportul de evaluare s-a realizat la data de 20 Iulie 2026, utilizând date furnizate de la beneficiarul raportului de evaluare – PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA - precum şi din observaţiile evaluatorului rezultate din inspecţia la faţa locului a proprietăţii evaluate şi a documentului **„Studiu de Piaţă pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietăţile imobiliare situate în judeţele Constanţa şi Tulcea" referitoare la mun. Constanţa, zona varianta Ovidiu – DC89.**

Datele şi informaţiile furnizate sunt considerate a fi corecte şi complete, atât timp cât nu contravin propriilor observaţii ale evaluatorului, iar aceste situaţii contradictorii sunt menţionate în raport ori de câte ori este necesar. Datele şi informaţiile au fost sistematizate şi interpretate, dar nefiind bazate pe un audit, eventualele omisiuni sau inexactităţi nu cad în sarcina evaluatorului. Acestea se referă la dimensiuni, structură, finisaje, stare de întreţinere, date financiare şi economice, etc.

Conform Notei de comanda, emisă de Primăria Oraşului Constanţa, direcţia Patrimoniu, serviciul Patrimoniu,, s-au ataşat, în copie, documentele necesare realizării raportului de evaluare, respectiv: tabel cu identificarea imobilelor afectate de amplasamentul lucrării, plan de amplasament

Având în vedere că valoarea de circulaţie a imobilului expropriat s-a efectuat la solicitarea expresă a Primăriei Municipiului Constanţa conform legii 255/2010 respectiv conform cu „Studiu de Piaţă pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietăţile imobiliare situate în judeţele Constanţa şi Tulcea" referitoare la zona varainta Ovidiu – DC89, mun. Constanţa, la momentul transferului dreptului de proprietate, nu s-au luat în calcul informaţiile de piaţă preluate de pe piaţa imobiliară specifică.

1.11. Ipoteze semnificative şi ipoteze speciale semnificative

Raportul a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze ce apar în cursul raportului de evaluare:

- Ipoteze semnificative:

- evaluatorul nu poate să-şi asume nici o responsabilitate privind descrierea situaţiei juridice sau a consideraţiilor privind certificatul de proprietate în sensul că se presupune că titlul de proprietate este valabil şi proprietatea poate fi înstrăinată;
- proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;
- se presupune o stăpânire responsabilă şi o administrare competentă a proprietăţii;
- informaţiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă o garanţie asupra lor;
- toate documentaţiile tehnice se presupun a fi corecte iar planurile şi materialele grafice sunt prezentate sub rezerva de corectitudine a autorilor acestora;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau invizibile ale proprietăţii, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare a proprictăţii;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

- se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;
- se presupune că autorizațiile, certificatul de urbanism se alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative locale sau naționale, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii;
- se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există servituți, altele decât cele descrise în raport;
- orice proporție din valoarea totală estimată, între teren și construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare, iar valorile separate pentru teren sau clădire nu sunt valabile, dacă nu sunt precizate expres de evaluator;
- evaluatorul nu a fost solicitat să acorde consultanță ulterioară sau se depună mărturie în instanță;
- orice estimare a valorii se referă la întreaga proprietate și orice divizare sau drepturi parțiale anulează această evaluare;
- documentația privind situația juridică a fost preluată din datele de cadastru pentru a putea aprecia dimensiunile fizice;
- previziunile sau estimările referitoare la activitatea exploatare se bazează pe condițiile actuale ale piesei, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare;
- valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației.

▪ Ipoteze speciale semnificative: nu există.

- valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației.

1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii

Nu au fost utilizate asemenea informații.

1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță:

Oricare cerințe cu privire la luarea în considerare a factorilor de mediu, social și de guvernanță semnificativi. Factorii de mediu sunt cei care este necesari a fi respectați, dar având în vedere că, bunul imobil aparține proprietarului Babuș Radu, conform înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 90383/09.04.2026, act notarial 1318 din 16.09.2020 emis de BNP Boruna Chirana, act notarial nr. 80 din 10.04.2020 emis de Carstocea Roxana, și act normativ Legea 17 din 07.03.2014 emis de Parlamentul României, acesta respectă condițiile legale în România. Factorii sociali și de guvernanță nu sunt implicați.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate

Raportul de evaluare se realizează în formă scrisă extinsă în trei exemplare originale.

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este destinat exclusiv clientului - Primăria Municipiului Constanța și nu poate fi făcut public terților, fără acordul scris al evaluatorului.

1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV

Prezentul raport de evaluare / expertiză judiciară **A FOST EFECTUAT ÎN DISCORDANȚĂ CU STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR** ediția 2025 (SEV 100 - Cadrul general al evaluării; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Tipuri ale valorii; SEV 103 – Abordare în evaluare; SEV 104 – Informații și date de intrare; SEV 105 – Modele de evaluare; SEV 106: Documentare și raportare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile) și **SE SUPUNE LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE.**

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare

Datele necesare pentru evaluarea proprietății imobiliare sunt date despre aria de piață, date despre proprietatea subiect si date despre proprietăți comparabile.

2.1. Aria de piață

Terenul supus evaluării este situat în zona varianta Ovidiu - DC89.

Zona este formată din imobile industriale, terenuri extravilan libere.

Zona are acces la toate utilitățile: apa, energie electrică.

În zonă există mijloace de transport în comun.

2.2. Date despre proprietatea subiect

Istoric

Proprietatea evaluată – teren extravilan cu categoria de folosință arabil, în suprafața de 34.769 mp, aparține proprietarilor Babuș Radu, conform înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 90383/09.04.2026, act notarial 1318 din 16.09.2020 emis de BNP Boruna Chirana, act notarial nr. 80 din 10.04.2020 emis de Carstocea Roxana, și act normativ Legea 17 din 07.03.2014 emis de Parlamentul României.

Zonarea

Proprietatea se află în localitatea Constanța, zona Ovidiu – DC89.

Zona este omogenă, formată din proprietăti extravilane libere, agricole.

Zona are acces la utilități.

Amplasament

Terenul de fundare este normal și nu prezintă probleme constructive deosebite.

Amplasamentul este favorabil fiind situat limitrof la DN3C.

Utilitățile sunt în zonă.

- **Terenul extravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Terenul este situat în jud. Constanța, parcelele 165/6 lot 2, 165/6/3/1 si 165/6/4/4;
- Nr. cadastral: 264653;
- Suprafață teren : 34.769 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 34.769 mp:
- Suprafață teren afectată: 34.769 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 79,98;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 31,11;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat limitrof la DN 3C, o zonă de trenuri arabile, industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcţii;
- Destinaţie după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanţa";
- Acces: DN 3C;
- Utilităţi: are acces la utilităţile; energie electrică etc, cu posibilitatea de branşare la limita proprietăţii;
- Nu se ştie dacă terenul este afectat de prezenţa unei reţele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului extravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică.

Vecinătăţi

- N – IE 264652;
- S – IE 264654, IE 264677, IE 264678, IE 264680, IE 264682, IE 264683, IE 264660, IE264661;
- E – IE 264667;
- V – IE 256675.

Localizare

Proprietatea se află în zona varainta Ovidiu DC89.

Zona este formată din terenuri extravilan arabile.

Venituri şi cheltuieli

In prezent pe proprietate nu se desfăşoara activitate.

Impozite şi taxe

În conformitate cu Hotărârile Consiliului local al Municipiului Constanţa, impozitul pe construcţie este 1,7% din valoarea de inventar la activele reevaluate.

2.3. Date despre proprietăţi comparabile

Valoarea finală a fost stabilită coform legii 255/2010 şi potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010 expertul va ţine seama de expertizele întocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate şi nu se face conform datelor de piaţă, astfel încât nu a fost necesară analiza de piaţă.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

3.Analiza datelor

3.1. Analiza de piață

Analiza de piață nu a fost efectuată deoarece evaluarea a fost făcută conform grilei notarilor publici, potrivit art. 22, alin 6 din legea 255/2010.

3.2. Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări)

În cazul acestui raport s-a calculat o valoare a terenului extravilan conform legii 255/2010, în concordanță cu studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare, situate în localitatea Constanța, zona Varianta Ovidiu DC89. Această valoare este o neconformitate raportată la Standardele de Evaluare și este realizată la solicitare Primăriei Municipiului Constanța, astfel că nu este necesară analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilitzări).

CMBU a fost luată în considerare pentru încadrarea în studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare a fost în prezent de teren liber.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus și Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis și Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Viile Noi, Sere - spațiu regional	6000
Alte locații	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

4.Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului

4.1. Evaluarea terenului conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare

La solicitarea beneficiarului, evaluarea terenului extravilan, categorie de folosință arabil, situat în zona varainta Ovidiu DC89, s-a efectuat conform **"Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea"** și potrivit art. 22, alin. 6 legea 255/2010 și în disconcordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2026.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare în zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcelele 165/6/2, 165/6/3/1 și 165/6/4/4, DN 3C, NC 264653, mun. Constanța, jud. Constanța	264653	34.769	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire pana DN 3C din municipiul Constanța	0,6	109.357,54	20.861,40

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

Valoarea de piață rezultată conform **"Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea"**, *este de 0,6 EURO/mp pentru terenuri extravilan - arabile respectiv 20.861,40 Euro echivalentul a 109.357,54 lei, fără TVA.*

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus și Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis și Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Vila Nol, Sere - spațiu regional	6000
Alte locații	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

5.Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

In prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legiii 255/2010:

- 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 extravilan, categoria de folosință extravilan - 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	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare în zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinație viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcelele 165/6/2, 165/6/3/1 și 165/6/4/4, DN 3C, NC 264653, mun. Constanța, jud. Constanța	264653	34.769	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	109.357,54	20.861,40

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Terenul are destinația de extravilan - arabil, în cadrul **„Studiu de Piață pentru anul 2026, 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 extravilan - arabil.

Concluzie:

Evaluarea terenului extravilan care are categoria de folosință de extravilan - arabil, situat în județul Constanta, mun. Constanța, zona varianta Ovidiu DN 3C, 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.

20.861,40 EURO echivalentul a 109.357,54 lei fără TVA

1 EURO 5,2421 LEI 20.07.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

Nr. crt.	Denumire	Proiect	Nr. cadastral	CF Sporadic	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinație viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren extravilan	Indice corecție 2026	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
					mp	(pg 66)				(pg. 64)		Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcelele 165/6/2, 165/6/3/1, 165/6/4/4, DN 3C, NC 264653, mun. Constanța, jud. Constanța	A 165/6/2, 165/6/3/1, 165/6/4/4	264653	252757	34769	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire pere DN 3C din municipiul Constanța	0,6	-	8,6	149.357,54	30.861,40
	Curs Valutar				5,2421									

34-169

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere	180948
Ziua	13
Luna	07
Anul	2026

Cod verificare
100214301924

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 264653 Constanța

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Constanta, UAT Constanța, PARCELA A 165/6-LOT 2, A 165/6/3/1 SI A 165/6/4/4

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	264653	34.769	Teren neimprejmuit; Imobil inscris in CF sporadic 252757;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90383 / 09/04/2026		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Constanța); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 264653 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 315.	A1
Act Notarial nr. 1318, din 16/09/2020 emis de Boruna Chirata;		
B2	Se infiinteaza cf. 252757 a imobilului cu nr. cad. 252757/Constanța ca urmare a alipirii urmatoarelor 3 imobile: ~- nr.cad.203075\cf.203075; ~- nr.cad.203545\cf.203545; ~- nr.cad.206032\cf.206032;	A1
Act Notarial nr. 80, din 10/04/2020 emis de Carstocea Roxana;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE,cu titlul de donatie, bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) **BABUŞ RADU** *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 203075/Constanța, inscrisa prin incheierea nr. 45990 din 13/04/2020;*	A1
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B4	Imobil aflat sub incidența art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014 *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 203075/Constanța, inscrisa prin incheierea nr. 62204 din 02/06/2020;*	A1
Act Notarial nr. 80, din 10/04/2020 emis de Carstocea Roxana;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de donatie, bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) **BABUŞ RADU** *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 203545/Constanța, inscrisa prin incheierea nr. 45994 din 13/04/2020;*	A1
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B6	Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014 *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 203545/Constanța, inscrisa prin incheierea nr. 62222 din 02/06/2020;*	A1
Partaj Judiciar nr. 537, din 03/04/2007 emis de BNP SOARE C.;		
B7	Se infiinteaza cartea funciara nr. 107532 a unitatii administrativ teritoriale Constanta , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral 101062 descris la P/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 100036 / cu numar cadastral hartie 452/3 din cartea funciara nr. 29794 a acelelasi unitati administrativ teritoriale. *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 206032/Constanța, inscrisa prin incheierea nr. 21384 din 18/04/2007;*	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B8	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 206032/Constanța, inscrisa prin incheierea nr. 81254 din 18/08/2015;	
Act Notarial nr. 80, din 10/04/2020 emis de Carstocea Roxana;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de donatie ca bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) BABUȘ RADU	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 206032/Constanța, inscrisa prin incheierea nr. 45993 din 13/04/2020;	
Act Administrativ nr. 100361, din 23/05/2023 emis de MUNICIPIUL CONSTANTA;		
B10	Se noteaza necesitatea obtinerii avizului Ministerului Culturii in cazul instrainarii imobilului, conform art. 3 alin. 4 din Legea nr. 17/2014	A1
Act Normativ nr. Legea 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B11	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

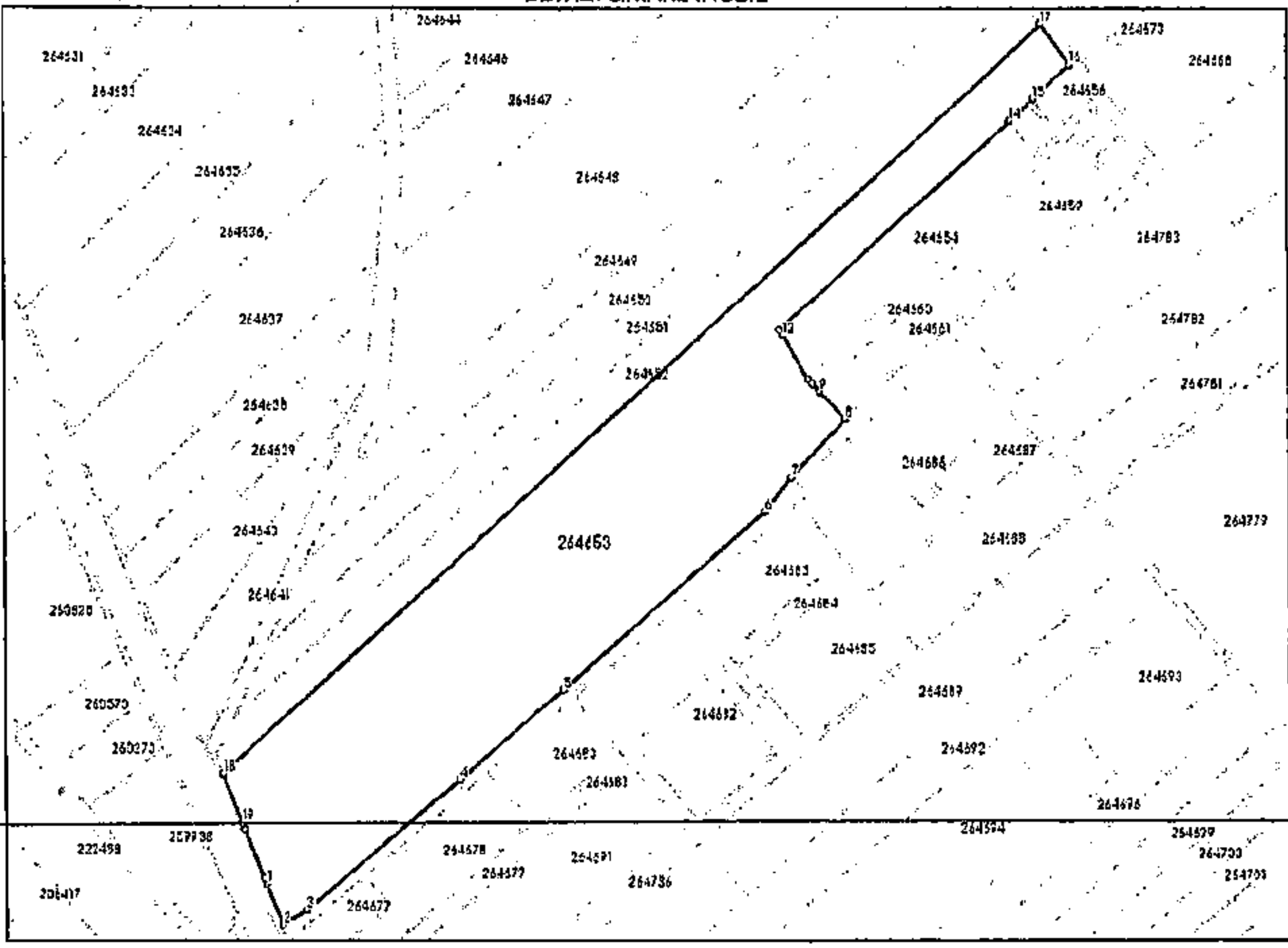
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
264653	34.769	Imobil inscris in CF sporadic 252757;

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	34.769	-	165/6/2, 165/6/3/1, 165/6/4/4	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (m)
1	786.705,457 307.679,998	2	786.713,269 307.660,012	21.459
3	786.725,011 307.666,999	4	786.801,432 307.731,726	100.149
5	786.853,508 307.775,892	6	786.955,014 307.863,872	134.328
7	786.968,404 307.881,145	8	786.994,981 307.909,855	39.123

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (m)
2	786.713,269 307.660,012	3	786.725,011 307.666,999	13.664
4	786.801,432 307.731,726	5	786.853,508 307.775,892	68.283
6	786.955,014 307.863,872	7	786.968,404 307.881,145	21.855
8	786.994,981 307.909,855	9	786.982,104 307.924,053	19.168

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
9	786.982,104 307.924,053	10	786.978,74 307.927,762	5.007
11	786.976,71 307.930,0	12	786.964,223 307.951,483	24.848
13	786.962,652 307.954,186	14	787.077,18 308.058,03	154.597
15	787.089,06 308.068,79	16	787.107,566 308.085,599	25.0
17	787.092,989 308.105,151	18	786.684,27 307.734,55	551.721
19	786.693,62 307.710,28	20	786.694,813 307.707,229	3.276
21	786.704,28 307.683,01	1	786.705,457 307.679,998	3.234

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (** (m)
10	786.978,74 307.927,762	11	786.976,71 307.930,0	3.022
12	786.964,223 307.951,483	13	786.962,652 307.954,186	3.126
14	787.077,18 308.058,03	15	787.089,06 308.068,79	16.028
16	787.107,566 308.085,599	17	787.092,989 308.105,151	24.388
18	786.684,27 307.734,55	19	786.693,62 307.710,28	26.009
20	786.694,813 307.707,229	21	786.704,28 307.683,01	26.004

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	180950	13-07-2026	13-07-2026	Consultare/Informare

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
13/07/2026, 13:16

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

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

Constanţa

Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor

România, 900190, Constanţa, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J2003001792132, Cod fiscal: RO 15489305

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA Nr. 196842 Luna 08 Ziua 11
MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L CONSTANŢA INTRARE IEŞIRE Nr. 203 Luna 09 Ziua 10

RAPORT DE EVALUARE

(PENTRU EXPROPRIERE CF. L 255 / 2010)

TEREN EXTRAVILAN
Parcela A165/6/3/2/1, jud. Constanţa
(4.400 mp) (NC 222601)

PROPRIETAR:

TASENTE ANTON
TASENTE BOCEA

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

AUGUST 2026

RAPORT DE EVALUARE
(PENTRU EXPROPRIERE)

Obiectul evaluării: teren extravilan, cu suprafața de 4.400 mp, parcela A165/6/3/2/1, jud. Constanța

Scopul raportului: stabilirea cuantumului despăgubirii potrivit Legii nr. 255/2010 pentru terenul extravilan supus exproprierii pentru cauză de utilitate publică

Data evaluării: 10 august 2026

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA

Proprietar: TASENTE ANTON
TASENTE BOCEA

Executant: MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

CUPRINS

CUPRINS 2
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE 3
CERTIFICARE 5
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării 6
1.1. Identificarea activului supus evaluării 6
1.2. Identificarea clientului/beneficiarului 6
1.3. Utilizarea desemnată 6
1.4. Utilizatorul desemnat 6
1.5. Evaluatorul 6
1.6. Moneda evaluării 7
1.7. Data evaluării 7
1.8. Natura valorii determinate 7
1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora 9
1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea 9
1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative 9
1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii 10
1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță: 10
1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate 10
1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare 11
1.16. Precizarea cadrului aplicabil 11
2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare 12
2.1. Date despre zona amplasamentului 12
2.2. Date despre proprietatea subiect 12
2.3. Precizări privind neaplicarea metodei comparației 13
3. Analiza datelor 14
3.1. Neaplicarea analizei de piață 14
3.2. Încadrarea proprietății în studiul notarial 14
4. Determinarea despăgubirii 15
4.1. Calculul despăgubirii conform studiului notarial 15
5. Analiza rezultatului și concluzia asupra despăgubirii 16

ANEXE

1. Plan de situație;
2. Extras de carte funciară nr. 222601;
3. Poze.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren extravilan arabil, parcela A165/6/3/2/1, judeţul Constanţa, al cărei proprietar indicat este Tasente Anton şi Tasente Bocea. La solicitarea beneficiarului, despăgubirea se determină potrivit Legii nr. 255/2010; nu se estimează valoarea de piaţă şi nu se aplică metoda comparaţiei.

- **Terenul extravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Terenul este situat în jud. Constanţa, parcela A165/6/3/2/1;
- Nr. cadastral: 222601;
- Suprafaţă teren: 4.400 mp;
- Suprafaţă teren din măsurători: 4.400 mp;
- Suprafaţă teren afectată: 4.400 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 27,979 ml;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: terenul este situat limitrof la DN 3C, într-o zonă cu terenuri arabile şi proprietăţi industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcţii;
- Destinaţie după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanţa";
- Acces: DN 3C;
- Utilităţi: există posibilitatea de branşare la reţelele disponibile la limita proprietăţii;
- Nu se ştie dacă terenul este afectat de prezenţa unei reţele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul raportului: stabilirea cuantumului despăgubirii potrivit Legii nr. 255/2010 pentru terenul extravilan supus exproprierii pentru cauză de utilitate publică.

Nr. crt.	Denumire	Prcela	Nr. cadastral	CF Sporadic	Suprafaţă	Incadrare in zona cf studiu de piaţă	Categoria de folosinţă	Zona
					mp	(pg 66)		
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/6/3/2/1 DN 3C, NC 222601, mun. Constanţa, jud. Constanţa	A165/6/3/2/1	222601	264654	4400	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanţa

Nr. crt.	Denumire	Prcela	Nr. cadastral	CF Sporadic	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren extravilan	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
						(pg. 64)	Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/6/3/2/1 DN 3C, NC 222601, mun. Constanța, jud. Constanța	A165/6/3/2/1	222601	264654	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	0,6	13.833	2.640

În prezentul raport, despăgubirea se determină potrivit Legii nr. 255/2010; nu se estimează valoarea de piață și nu se aplică metoda comparației:

- Potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, la realizarea raportului se ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici la momentul transferului dreptului de proprietate.
- Terenul este încadrat în studiul notarial ca extravilan - arabil, în zona Varianta Ovidiu DN 3C;
- Cuantumul despăgubirii a fost determinat potrivit Legii nr. 255/2010, prin aplicarea valorii unitare de 0,60 euro/mp prevăzute de studiul notarial asupra suprafeței de 4.400 mp.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/6/3/2/1 DN 3C, NC 222601, mun. Constanța, jud. Constanța	222601	4.400	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	13.833	2.640

Observație: rezultatul nu reprezintă valoarea de piață. S-a aplicat valoarea unitară pentru teren extravilan arabil din studiul notarial aferent anului 2026.

Concluzie:

Despăgubirea a fost determinată potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, fără aplicarea metodei comparației.

2.640,00 EURO echivalentul a 13.832,54 lei fără TVA

1 EURO 5,2396 LEI 10.08.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

CERTIFICARE

Subsemnatul evaluator dr. ing. Dragoș Mihai Ipate certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare, iar acele date și informații preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menționate expres în text;
- analizele, opiniile și concluziile din raport sunt obiective și nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale cunoscute și prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare;
- evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natura ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare;
- evaluatorul nu este angajat direct sau prin intermediari în nici o acțiune cu caracter comercial privind activul evaluat;
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- evaluatorul își asuma menținerea confidențialității asupra datelor și informațiilor din raport, precum și neutilizarea, acestora, în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal, fie prin intermediul unei terțe persoane;
- **La solicitarea beneficiarului, raportul a fost întocmit pentru scopul special al stabilirii despăgubirii aferente exproprierii, potrivit Legii nr. 255/2010;**
- utilizarea și verificarea prezentului raport se realizează exclusiv în raport cu scopul, termenii de referință și cadrul legal al exproprierii precizate în raport;
- rezultatul nu reprezintă valoarea de piață în sensul Standardelor de evaluare a bunurilor și nu a fost determinat prin metoda comparației;
- evaluatorul a efectuat personal inspecția proprietății ce face obiectul prezentului raport de evaluare în luna august 2026;
- evaluatorul este membru al ANEVAR (Asociația națională a evaluatorilor din România); evaluatorul își declară competența pentru realizarea prezentei lucrări.

Evaluator

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai Ipate

SOCIETATEA COMERCIALĂ MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI ROMÂNIA Evaluator autorizat IPATE DRAGOS MIHAI Legitimația Nr. 13439 Valabil 2026 Specializarea: EI, EPI, EBM ANEVAR

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea activului supus evaluării

Activul supus evaluării în prezentul raport constă în bunul imobil – teren arabil - extravilan, cu suprafața de 4.400 mp, situat limitrof la DN3C, parcela A165/6/3/2/1, jud. Constanța.

Terenul extravilan aparține proprietarului indicat: Tasente Anton și Tasente Bocea.

1.2. Identificarea clientului/beneficiarului

Beneficiarul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA,** cu sediul în Constanța, B-dul. Tomis, nr. 51.

1.3. Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată este aceea de a stabili cuantumul despăgubirii pentru bunul imobil – teren arabil – extravilan, cu suprafața de 4.400 mp, supus exproprierii cu destinația de "Construire parc DN 3C din municipiul Constanța", conform legii 255/2010 și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010.

1.4. Utilizatorul desemnat

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA,** cu sediul în Constanța, B-dul. Tomis, nr. 51. Nu există alți utilizatori desemnați.

1.5. Evaluatorul

Denumire:	MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA
Adresa:	CONSTANȚA, Str. C. D. Gherea, nr. 13.
Telefon/fax:	mobil 0745-183221
E-mail:	dragos.ipate@gmail.com
CUI:	cod fiscal RO 15489305
Reg. Comerțului:	J 13/1792/04.06.2003
Forma juridica:	societate cu răspundere limitată

Obiect de activitate: consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare și restructurare, evaluare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor.

Autorizație: membru corporativ ANEVAR – autorizație 0236.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

Evaluatorul - expert tehnic judiciar conf. univ. dr. ing. IPATE DRAGOȘ MIHAI, domiciliat în Constanța, str. C. D. Gherea, nr. 13, cod 900190, tel./fax 0341.173.794, mobil 0745.183.221, e-mail: dragos.ipate@gmail.com , doctor în inginerie industrială:

- membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați in România), cu specializările evaluarea proprietăților imobiliare, evaluarea bunurilor mobile și evaluarea întreprinderilor, legitimație nr. 13439;
- expert tehnic judiciar în specialitatea „Evaluarea proprietății imobiliare" și „Evaluări bunuri mobile economie", autorizație Nr. 30018072014 Seria 670714103313062014, precum și în specialitatea „Evaluarea de întreprinderi", autorizație Nr. 921305202, Seria 20021222225042024, aflat în evidenta Biroului Local de Expertiza Tehnice și Contabile din cadrul Tribunalului Constanța.

Evaluatorul este asigurat de răspundere civilă profesională în domeniul evaluărilor la ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI.

Domeniul de activitate: expertiză tehnică în domeniul evaluării proprietății imobiliare și a bunurilor mobile economice, evaluarea întreprinderilor, consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare și restructurare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor

În calitate de evaluator a participat la realizarea numeroase evaluări de întreprinderi, participații la întreprinderi, active și alte bunuri mobile și proprietăți imobile. De asemenea participă la realizarea de expertize tehnice judiciare în domeniile evaluării proprietății imobiliare, evaluarea bunurilor mobile economice și evaluarea întreprinderilor

1.6. Moneda evaluării

Despăgubirea se exprimă în lei, echivalent euro la data de referință, respectiv 10.08.2026.

Cursul de conversie utilizat în calcule este cel de la data evaluării 1 EURO = 5,2396 lei.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 10 august 2026.

Data raportului de evaluare (predării) este 10 august 2026.

Inspecțiile au fost realizate în luna august 2026.

1.8. Natura valorii determinate

Natura valorii determinate rezultă din scopul special al raportului și din cadrul legal aplicabil exproprierii.

În prezentul raport se determină cuantumul despăgubirii potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, prin raportare la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici la momentul transferului dreptului de proprietate.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

Rezultatul este destinat exclusiv procedurii de expropriere solicitate de Primăria Municipiului Constanța și nu reprezintă o estimare a valorii de piață.

În consecință, metoda comparației și celelalte abordări destinate estimării valorii de piață nu sunt aplicate în prezentul raport.

Art. 22. - *17/08/2018 - Art. 22. a fost modificat prin Lege 233/2018*

(1) Expropriatul nemulțumit de cuantumul despăgubirii prevăzute la art. 19 se poate adresa instanței judecătorești competente în termenul general de prescripție, care curge de la data la care i-a fost comunicată hotărârea de stabilire a cuantumului despăgubirii, sub sancțiunea decăderii, fără a putea contesta transferul dreptului de proprietate către expropriator asupra imobilului supus exproprierii, iar exercitarea căilor de atac nu suspendă efectele hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii și transferului dreptului de proprietate.

Recursuri în interesul legii - soluții de admitere.

(2) Președintele instanței va fixa un termen și va dispune citarea proprietarilor sau, după caz, a posesorilor, a altor titulari de drepturi reale sau a oricăror persoane cunoscute, care pot justifica un interes legitim asupra imobilelor expropriate.

(3) Soluționarea cererii expropriatului se face cu participarea obligatorie a procurorului.

(4) Instanța va verifica dacă sunt întrunite toate condițiile cerute de lege cu privire la stabilirea cuantumului despăgubirii. Hotărârea este supusă căilor de atac prevăzute de lege.

(5) Pentru soluționarea cauzei instanța va constitui o comisie de experți compusă dintr-un expert numit de instanță, unul desemnat de expropriator și un al treilea din partea persoanelor care sunt supuse exproprierii.

(6) Experții, la realizarea raportului de expertiză, precum și instanța vor ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

(7) Despăgubirea acordată de instanță nu va putea fi mai mică decât cea oferită de expropriator și nici mai mare decât cea solicitată de expropriat sau de altă persoană interesată.

A se vedea și Decizie 532/2018.

(8) Atât procedura de expropriere, cât și obiectivele de utilitate publică ce fac obiectul prezentei legi nu pot fi suspendate sau sistate la cererea vreunei persoane care invocă existența unor litigii privind posesia ori proprietatea imobilului expropriat.

Art. 23. - (1) Cererile adresate instanței judecătorești pentru stabilirea, în contradictoriu cu statul român sau cu unitățile administrativ-teritoriale, după caz, a dreptului la despăgubire pentru expropriere și a cuantumului acesteia sunt scutite de taxa judiciară de timbru și sunt de competența instanțelor de drept comun.

(2) Prevederile alin. (1) nu sunt aplicabile litigiilor având ca obiect stabilirea dreptului de proprietate ori a altui drept real asupra imobilelor expropriate.

(3) Cheltuielile necesare pentru realizarea expertizelor de evaluare a cuantumului despăgubirilor cuvenite ca urmare a exproprierii în cadrul litigiilor prevăzute la alin. (1) vor fi avansate în conformitate cu procedura de drept comun.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Au fost colectate și analizate date privind proprietatea subiect, amplasamentul, documentele cadastrale și juridice furnizate, precum și încadrarea în studiul notarial aplicabil.

Inspecția activului imobilizat a fost realizată de către reprezentantul SC Management Consulting Solutions SRL, dl. Ipate Dragoș, într-un mod neinvaziv.

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Raportul de evaluare s-a realizat la data de 10 august 2026, utilizând date furnizate de la beneficiarul raportului de evaluare – PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA - precum și din observațiile evaluatorului rezultate din inspecția la fața locului a proprietății evaluate și a documentului „Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" referitoare la mun. Constanța, zona varianta Ovidiu – DC89.

Datele și informațiile furnizate sunt considerate a fi corecte și complete, atât timp cât nu contravin propriilor observații ale evaluatorului, iar aceste situații contradictorii sunt menționate în raport ori de câte ori este necesar. Datele și informațiile au fost sistematizate și interpretate, dar nefiind bazate pe un audit, eventualele omisiuni sau inexactități nu cad în sarcina evaluatorului. Acestea se referă la dimensiuni, structură, finisaje, stare de întreținere, date financiare și economice, etc.

Conform notei de comandă emise de Primăria Municipiului Constanța, Direcția Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu, au fost anexate în copie documentele necesare realizării raportului: tabelul cu identificarea imobilelor afectate de amplasamentul lucrării și planul de amplasament.
Cuantumul despăgubirii a fost determinat potrivit Legii nr. 255/2010 și studiului notarial aplicabil, fără utilizarea ofertelor sau tranzacțiilor de pe piața imobiliară și fără aplicarea metodei comparației.

1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Raportul a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze ce apar în cursul raportului de evaluare:

- Ipoteze semnificative:

- evaluatorul nu își asumă verificarea valabilității titlului de proprietate; situația juridică este redată pe baza documentelor furnizate de beneficiar;
- drepturile și sarcinile asupra proprietății sunt considerate astfel cum rezultă din documentele juridice și cadastrale furnizate;
- se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- informațiile furnizate sunt considerate autentice și complete, fără ca evaluatorul să garanteze conținutul acestora;
- documentațiile tehnice, planurile și materialele grafice furnizate sunt considerate corecte, sub rezerva responsabilității autorilor acestora;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

- se presupune că nu există aspecte ascunse ale proprietății care ar modifica identificarea, suprafața, categoria de folosință sau încadrarea în studiul notarial;
- se presupune că proprietatea respectă reglementările și restricțiile urbanistice aplicabile;
- autorizațiile, certificatul de urbanism și celelalte acte administrative sunt avute în vedere numai în măsura în care au fost furnizate și sunt relevante pentru identificarea imobilului;
- se presupune că limitele terenului corespund documentației cadastrale și că nu există alte servituți decât cele menționate în documentele furnizate;
- raportul privește exclusiv terenul și suprafața afectată descrise; nu se realizează alocări ale despăgubirii către construcții sau alte active;
- evaluatorul nu a fost solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță;
- despăgubirea calculată se referă la întreaga suprafață afectată indicată în raport; orice modificare a acesteia impune refacerea calculului;
- documentația cadastrală și juridică a fost utilizată pentru identificarea imobilului, a dimensiunilor și a titularilor indicați;
- la determinarea despăgubirii nu au fost utilizate previziuni, oferte, tranzacții ori factori ai cererii și ofertei de pe piața imobiliară;
- despăgubirea este determinată pentru categoria de folosință, zona și situația imobilului rezultate din documentele furnizate, fără ipoteze privind schimbări viitoare de destinație.

▪ Ipoteze speciale semnificative: nu există.

- Nu au fost identificate alte ipoteze speciale.

1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii

Nu au fost utilizate asemenea informații.

1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță:

Oricare cerințe cu privire la luarea în considerare a factorilor de mediu, sociali și de guvernanță semnificativi. Factorii de mediu sunt cei care trebuie respectați. Bunul imobil îl are ca proprietar indicat pe Tasente Anton și Tasente Bocea, potrivit documentelor furnizate: Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 179/04.01.2012 și act notarial nr. 5098 din 29/12/2011 emis de BNP Vișan. Factorii sociali și de guvernanță nu sunt implicați.

1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate

Raportul de evaluare se realizează în formă scrisă extinsă în trei exemplare originale.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este destinat exclusiv clientului - Primăria Municipiului Constanța și nu poate fi făcut public terților, fără acordul scris al evaluatorului.

1.16. Precizarea cadrului aplicabil

Prezentul raport este elaborat pentru stabilirea despăgubirii în procedura de expropriere, potrivit Legii nr. 255/2010. Raportul nu urmărește estimarea valorii de piață, iar metoda comparației nu este aplicată.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare

Datele necesare sunt cele privind zona amplasamentului, proprietatea subiect, documentele cadastrale și juridice și încadrarea proprietății în studiul notarial aplicabil.

2.1. Date despre zona amplasamentului

Terenul supus evaluării este situat în zona varianta Ovidiu - DC89.

Zona este formată din imobile industriale, terenuri extravilan libere.

Zona are acces la toate utilitățile: apa, energie electrică.

În zonă există mijloace de transport în comun.

2.2. Date despre proprietatea subiect

Istoric

Proprietatea evaluată – teren extravilan cu categoria de folosință arabil, în suprafața de 4.400 mp, este situată în parcela A165/6/3/2/1, NC 222601, al cărei proprietar indicat este Tasente Anton și Tasente Bocea, potrivit următoarelor documente furnizate: Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 179/04.01.2012 și act notarial nr. 5098 din 29/12/2011 emis de BNP Vișan.

Zonarea

Proprietatea se află în localitatea Constanța, zona Ovidiu – DC89.

Zona este omogenă, formată din proprietăți extravilane libere, agricole.

Zona are acces la utilități.

Amplasament

Terenul de fundare este normal și nu prezintă probleme constructive deosebite.

Amplasamentul este favorabil, fiind situat limitrof la DN 3C.

Utilitățile sunt în zonă.

- **Terenul extravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Terenul este situat în jud. Constanța, parcela A165/6/3/2/1;
- Nr. cadastral: 222601;
- Suprafață teren: 4.400 mp;
- Suprafață teren din măsurători: 4.400 mp;
- Suprafață teren afectată: 4.400 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 27,979 ml;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

- Localizare: terenul este situat limitrof la DN 3C, într-o zonă cu terenuri arabile și proprietăți industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: există posibilitatea de branșare la rețelele disponibile la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul raportului: stabilirea cuantumului despăgubirii potrivit Legii nr. 255/2010 pentru terenul extravilan supus exproprierii pentru cauză de utilitate publică.

Vecinătăți

N – IE 252757;

S – IE 230462;

E – IE 215046;

V – IE 256725.

Localizare

Proprietatea se află în zona Varianta Ovidiu DC89.

Zona este formată din terenuri extravilan arabile.

Venituri și cheltuieli

În prezent, pe proprietate nu se desfășoară activitate.

Impozite și taxe

Impozitele și taxele aferente terenului sunt cele prevăzute de legislația fiscală și de hotărârile Consiliului Local al Municipiului Constanța aplicabile la data de referință.

2.3. Precizări privind neaplicarea metodei comparației

Cuantumul despăgubirii se determină potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, prin raportare la studiul notarial aplicabil. Nu se estimează valoarea de piață și nu se selectează proprietăți comparabile.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

3. Analiza datelor

3.1. Neaplicarea analizei de piață

Analiza de piață şi metoda comparației nu au fost aplicate, deoarece obiectivul raportului este stabilirea despăgubirii potrivit Legii nr. 255/2010, pe baza valorii unitare din studiul notarial.

3.2. Încadrarea proprietății în studiul notarial

Proprietatea a fost încadrată, conform situației sale la data de referință, în categoria extravilan - arabil şi în zona Varianta Ovidiu DN 3C din studiul notarial.

Pentru această încadrare s-au avut în vedere caracteristicile proprietății subiect şi utilizarea sa actuală de teren liber, extravilan, cu folosință arabilă.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus şi Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu şi Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis şi Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Viile Noi, Sere - spațiu regional	6000
Alte locații	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

4. Determinarea despăgubirii

4.1. Calculul despăgubirii conform studiului notarial

Pentru terenul extravilan arabil situat în Varianta Ovidiu DN 3C, cuantumul despăgubirii a fost determinat potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, utilizând valoarea unitară din „Studiul de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea".

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/6/3/2/I DN 3C, NC 222601, mun. Constanța, jud. Constanța	222601	4.400	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	13.833	2.640

Terenul a fost încadrat ca extravilan - arabil, cu o valoare unitară de 0,60 euro/mp.

Cuantumul despăgubirii rezultat conform „Studiului de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea", prin aplicarea valorii unitare de 0,60 EURO/mp asupra suprafeței de 4.400 mp, este de 2.640 EURO, echivalentul a 13.833 lei, fără TVA.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus și Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis și Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Vile Noi, Sere - spațiu regional	8000
Alte locații	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

5.Analiza rezultatului și concluzia asupra despăgubirii

În prezentul raport, despăgubirea a fost determinată potrivit Legii nr. 255/2010:

- Potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, la realizarea raportului se ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici la momentul transferului dreptului de proprietate.
- Terenul a fost încadrat în studiul notarial ca extravilan - arabil, în zona Varianta Ovidiu DN 3C;
- Despăgubirea finală a fost determinată prin aplicarea valorii unitare de 0,60 euro/mp din studiul notarial, fără estimarea valorii de piață și fără aplicarea metodei comparației.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/6/3/2/1 DN 3C, NC 222601, mun. Constanța, jud. Constanța	222601	4.400	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	13.833	2.640

Observație: rezultatul este destinat exclusiv stabilirii despăgubirii pentru expropriere și nu reprezintă valoarea de piață a proprietății.

Concluzie:

Despăgubirea pentru terenul extravilan arabil situat în Varianta Ovidiu DN 3C, județul Constanța, a fost determinată potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010 și studiului notarial aplicabil.

2.640,00 EURO echivalentul a 13.832,54 lei fără TVA

1 EURO 5,2396 LEI 10.08.2026

Raportul de evaluare a fost realizat
S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
Administrator
Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

Nr. crt.	Proprietar	Denumire	Formă	Deschidre	Vecinătăți				Documente	Parcela	Nr. cadastral	CF Sporadic
				ml	N	S	V	E				
1	Tasente Anton și Tasente Bocea	Teren extravilan arabil, parcela 165/6/3/2/1 DN 3C, NC 222601, mun. Constanța, jud. Constanța	dreptunghi	27,98	IE 252757	IE 230462	IE 256725	IE 215046	Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 179/04.01.2012 și act notarial nr. 5098 din 29/12/2011 emisd BNP Vișan	A165/6/3/2/1	222601	264654

Curs Valutar 10.08.2026

Nr. crt.	Proprietar	Denumire	Suprafață	Încadrare în zonă cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinație viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren extravilan	Indice corecție 2026	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				(pg. 64)		Euro/mp	RON	EURO
1	Tasente Anton și Tasente Bocea	Teren extravilan arabil, parcela 165/6/3/2/1 DN 3C, NC 222601, mun. Constanța, jud. Constanța	4400	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	-	0,6	13.832,54	2.640,00
		Curs Valutar	5,2396									

h 1/20

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere	357775
Ziua	16
Luna	12
Anul	2024

Cod verificare
100184078962

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 222601 Constanţa

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Constanta

Nr. CF vechi:138189
Nr. cadastral vechi:110387

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	222601	4.400	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
179 / 04/01/2012		
Act Notarial nr. 5098, din 29/12/2011 emis de BNP VISAN;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) TASENTE ANTON 2) TASENTE BOCEA, soti	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

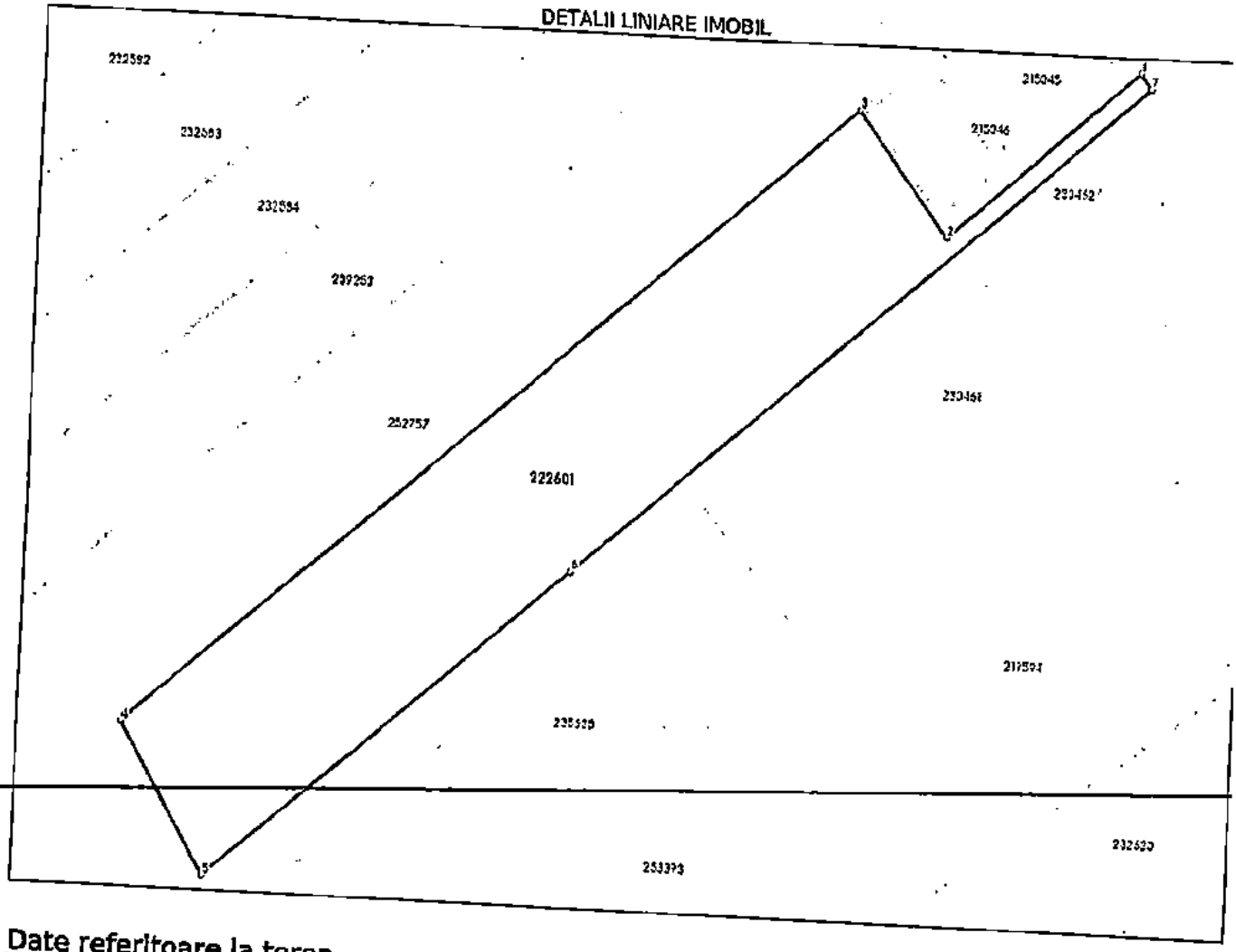
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
222601	4.400	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	4.400	-	A165/6/3/2/1	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	41.019
2	3	24.472
3	4	154.596
4	5	27.979
5	6	77.061
6	7	122.002

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	1	3.004

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
16/12/2024, 10:00

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

Constanţa

Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor

România, 900190, Constanţa, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J2003001792132, Cod fiscal: RO 15489305

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
Nr. 196044
Anul 2026 Luna 08 Ziua 11

MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L CONSTANŢA
INTRARE IEŞIRE Nr. 304
Anul 2026 Luna 08 Ziua 10

RAPORT DE EVALUARE

(PENTRU EXPROPRIERE CF. L 255 / 2010)

TEREN EXTRAVILAN
Parcela A165/6/3/2/2 lot 2, jud. Constanţa (500 mp) (NC 215046)

PROPRIETAR:

RONCEA RALUCA

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

AUGUST 2026

RAPORT DE EVALUARE
(PENTRU EXPROPRIERE)

Obiectul evaluării: teren extravilan, cu suprafața de 500 mp, parcela A165/6/3/2/2 lot 2, jud. Constanța

Scopul raportului: stabilirea cuantumului despăgubirii potrivit Legii nr. 255/2010 pentru terenul extravilan supus exproprierii pentru cauză de utilitate publică

Data evaluării: 10 august 2026

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA

Proprietar: RONCEA RALUCA

Executant: MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanţa

CUPRINS

Cuprins

CUPRINS 2
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE 3
CERTIFICARE 5
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării 6
1.1. Identificarea activului supus evaluării 6
1.2. Identificarea clientului/beneficiarului 6
1.3. Utilizarea desemnată 6
1.4. Utilizatorul desemnat 6
1.5. Evaluatorul 6
1.6. Moneda evaluării 7
1.7. Data evaluării 7
1.8. Natura valorii determinate 7
1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora 9
1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea 9
1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative 9
1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii 10
1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță: 10
1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate 10
1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare 11
1.16. Precizarea cadrului aplicabil 11
2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare 12
2.1. Date despre zona amplasamentului 12
2.2. Date despre proprietatea subiect 12
2.3. Precizări privind neaplicarea metodei comparației 13
3. Analiza datelor 14
3.1. Neaplicarea analizei de piață 14
3.2. Încadrarea proprietății în studiul notarial 14
4. Determinarea despăgubirii 15
4.1. Calculul despăgubirii conform studiului notarial 15
5. Analiza rezultatului și concluzia asupra despăgubirii 16

ANEXE

1. Plan de situație;
2. Extras de carte funciară nr. 215046;
3. Poze.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren extravilan arabil, parcela A165/6/3/2/2 lot 2, județul Constanța, al cărei proprietar indicat este Roncea Raluca. La solicitarea beneficiarului, despăgubirea se determină potrivit Legii nr. 255/2010; nu se estimează valoarea de piață și nu se aplică metoda comparației.

- **Terenul extravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Terenul este situat în jud. Constanța, parcela A165/6/3/2/2 lot 2;
- Nr. cadastral: 215046;
- Suprafață teren: 500 mp;
- Suprafață teren din măsurători: 500 mp;
- Suprafață teren afectată: 500 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 24,472 ml;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: construcție hală metalică – utilaje agricole;
- Localizare: terenul este situat limitrof la DN 3C, într-o zonă cu terenuri arabile și proprietăți industrial-agricole;
- În prezent terenul este construit;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: există posibilitatea de branșare la rețelele disponibile la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul raportului: stabilirea cuantumului despăgubirii potrivit Legii nr. 255/2010 pentru terenul extravilan supus exproprierii pentru cauză de utilitate publică.

Nr. crt.	Denumire	Prcela	Nr. cadastral	CF Sporadic	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona
					mp	(pg 66)		
2	Teren extravilan arabil, parcela 165/6/3/2/2 lot 2, DN 3C, NC 215046, mun. Constanța, jud. Constanța	A165/6/3/2/ 2 lot 2	215046	264655	500	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

Nr. crt.	Denumire	Prcela	Nr. cadastral	CF Sporadic	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren extravilan	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
						(pg. 64)	Euro/mp	RON	EURO
2	Teren extravilan arabil, parcela 165/6/3/2/2 lot 2, DN 3C, NC 215046, mun. Constanța, jud. Constanța	A165/6/3/2/2 lot2	215046	264655	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	0,6	1.572	300

În prezentul raport, despăgubirea se determină potrivit Legii nr. 255/2010; nu se estimează valoarea de piață şi nu se aplică metoda comparației:

- Potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, la realizarea raportului se ține seama de expertizele întocmite şi actualizate de camerele notarilor publici la momentul transferului dreptului de proprietate.
- Terenul este încadrat în studiul notarial ca extravilan - arabil, în zona Varianta Ovidiu DN 3C;
- Cuantumul despăgubirii a fost determinat potrivit Legii nr. 255/2010, prin aplicarea valorii unitare de 0,60 euro/mp prevăzute de studiul notarial asupra suprafeței de 500 mp.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare în zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
2	Teren extravilan arabil, parcela 165/6/3/2/2 lot 2, DN 3C, NC 215046, mun. Constanța, jud. Constanța	215046	500	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	1.572	300

Observație: rezultatul nu reprezintă valoarea de piață. S-a aplicat valoarea unitară pentru teren extravilan arabil din studiul notarial aferent anului 2026.

Concluzie:

Despăgubirea a fost determinată potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, fără aplicarea metodei comparației.

300,00 EURO echivalentul a 1.571,88 lei fără TVA

1 EURO 5,2396 LEI 10.08.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

CERTIFICARE

Subsemnatul evaluator dr. ing. Dragoș Mihai Ipate certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

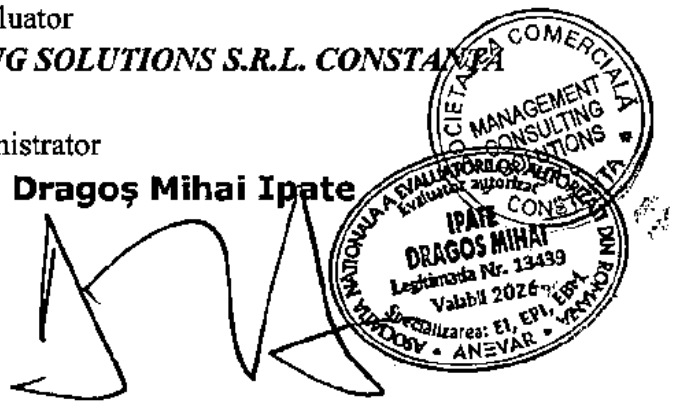
- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare, iar acele date și informații preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menționate expres în text;
- analizele, opiniile și concluziile din raport sunt obiective și nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale cunoscute și prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare;
- evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natura ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare;
- evaluatorul nu este angajat direct sau prin intermediari în nici o acțiune cu caracter comercial privind activul evaluat;
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- evaluatorul își asuma menținerea confidențialității asupra datelor și informațiilor din raport, precum și neutilizarea, acestora, în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal, fie prin intermediul unei terțe persoane;
- **La solicitarea beneficiarului, raportul a fost întocmit pentru scopul special al stabilirii despăgubirii aferente exproprierii, potrivit Legii nr. 255/2010;**
- utilizarea și verificarea prezentului raport se realizează exclusiv în raport cu scopul, termenii de referință și cadrul legal al exproprierii precizate în raport;
- rezultatul nu reprezintă valoarea de piață în sensul Standardelor de evaluare a bunurilor și nu a fost determinat prin metoda comparației;
- evaluatorul a efectuat personal inspecția proprietății ce face obiectul prezentului raport de evaluare în luna august 2026;
- evaluatorul este membru al ANEVAR (Asociația națională a evaluatorilor din România); evaluatorul își declară competența pentru realizarea prezentei lucrări.

Evaluator

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai Ipate



© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

Capitolul 1. Termenii de referinţă ai evaluării

1.1. Identificarea activului supus evaluării

Activul supus evaluării în prezentul raport constă în bunul imobil – teren arabil - extravilan, cu suprafaţa de 500 mp, situat limitrof la DN3C, parcela A165/6/3/2/2 lot 2, jud. Constanţa.

Terenul extravilan aparţine proprietarului indicat: Roncea Raluca.

1.2. Identificarea clientului/beneficiarului

Beneficiarul şi utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA,** cu sediul în Constanţa, B-dul. Tomis, nr. 51.

1.3. Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată este aceea de a stabili cuantumul despăgubirii pentru bunul imobil – teren arabil – extravilan, cu suprafaţa de 500 mp, supus exproprierii cu destinaţia de "Construire parc DN 3C din municipiul Constanţa", conform legii 255/2010 şi potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010.

1.4. Utilizatorul desemnat

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA,** cu sediul în Constanţa, B-dul. Tomis, nr. 51. Nu există alţi utilizatori desemnaţi.

1.5. Evaluatorul

Denumire:	MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA
Adresa:	CONSTANŢA, Str. C. D. Gherea, nr. 13.
Telefon/fax:	mobil 0745-183221
E-mail:	dragos.ipate@gmail.com
CUI:	cod fiscal RO 15489305
Reg. Comerţului:	J 13/1792/04.06.2003
Forma juridica:	societate cu răspundere limitată

Obiect de activitate: consultanţă în management, analiză diagnostic, reorganizare şi restructurare, evaluare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanţarea afacerilor.

Autorizaţie: membru corporativ ANEVAR – autorizaţie 0236.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanţa

Evaluatorul - expert tehnic judiciar conf. univ. dr. ing. IPATE DRAGOȘ MIHAI, domiciliat în Constanța, str. C. D. Gherea, nr. 13, cod 900190, tel./fax 0341.173.794, mobil 0745.183.221, e-mail: dragos.ipate@gmail.com , doctor în inginerie industrială:

- membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați in România), cu specializările evaluarea proprietăților imobiliare, evaluarea bunurilor mobile și evaluarea întreprinderilor, legitimație nr. 13439;
- expert tehnic judiciar în specialitatea „Evaluarea proprietății imobiliare" și „Evaluări bunuri mobile economie", autorizație Nr. 30018072014 Seria 670714103313062014, precum și în specialitatea „Evaluarea de întreprinderi", autorizație Nr. 921305202, Seria 20021222225042024, aflat în evidenta Biroului Local de Expertiza Tehnice și Contabile din cadrul Tribunalului Constanța.

Evaluatorul este asigurat de răspundere civilă profesională în domeniul evaluărilor la ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI.

Domeniul de activitate: expertiză tehnică în domeniul evaluării proprietății imobiliare și a bunurilor mobile economice, evaluarea întreprinderilor, consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare și restructurare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor

În calitate de evaluator a participat la realizarea numeroase evaluări de întreprinderi, participații la întreprinderi, active și alte bunuri mobile și proprictăți imobile. De asemenea participă la realizarea de expertize tehnice judiciare în domeniile evaluării proprietății imobiliare, evaluarca bunurilor mobile economice și evaluarea întreprinderilor

1.6. Moneda evaluării

Despăgubirea se exprimă în lei, echivalent euro la data de referință, respectiv 10.08.2026.

Cursul de conversie utilizat în calcule este cel de la data evaluării 1 EURO = 5,2396 lei.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 10 august 2026.

Data raportului de evaluare (predării) este 10 august 2026.

Inspecțiile au fost realizate în luna august 2026.

1.8. Natura valorii determinate

Natura valorii determinate rezultă din scopul special al raportului și din cadrul legal aplicabil exproprierii.

În prezentul raport se determină cuantumul despăgubirii potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, prin raportare la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici la momentul transferului dreptului de proprietate.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

Rezultatul este destinat exclusiv procedurii de expropriere solicitate de Primăria Municipiului Constanța și nu reprezintă o estimare a valorii de piață.

În consecință, metoda comparației și celelalte abordări destinate estimării valorii de piață nu sunt aplicate în prezentul raport.

Art. 22. - *17/08/2018 - Art. 22. a fost modificat prin Lege 233/2018*

(1) Expropriatul nemulțumit de cuantumul despăgubirii prevăzute la art. 19 se poate adresa instanței judecătorești competente în termenul general de prescripție, care curge de la data la care i-a fost comunicată hotărârea de stabilire a cuantumului despăgubirii, sub sancțiunea decăderii, fără a putea contesta transferul dreptului de proprietate către expropriator asupra imobilului supus exproprierii, iar exercitarea căilor de atac nu suspendă efectele hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii și transferului dreptului de proprietate.

Recursuri în interesul legii - soluții de admitere.

(2) Președintele instanței va fixa un termen și va dispune citarea proprietarilor sau, după caz, a posesorilor, a altor titulari de drepturi reale sau a oricăror persoane cunoscute, care pot justifica un interes legitim asupra imobilelor expropriate.

(3) Soluționarea cererii expropriatului se face cu participarea obligatorie a procurorului.

(4) Instanța va verifica dacă sunt întrunite toate condițiile cerute de lege cu privire la stabilirea cuantumului despăgubirii. Hotărârea este supusă căilor de atac prevăzute de lege.

(5) Pentru soluționarea cauzei instanța va constitui o comisie de experți compusă dintr-un expert numit de instanță, unul desemnat de expropriator și un al treilea din partea persoanelor care sunt supuse exproprierii.

(6) Experții, la realizarea raportului de expertiză, precum și instanța vor ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

(7) Despăgubirea acordată de instanță nu va putea fi mai mică decât cea oferită de expropriator și nici mai mare decât cea solicitată de expropriat sau de altă persoană interesată.

A se vedea și Decizie 532/2018.

(8) Atât procedura de expropriere, cât și obiectivele de utilitate publică ce fac obiectul prezentei legi nu pot fi suspendate sau sistate la cererea vreunei persoane care invocă existența unor litigii privind posesia ori proprietatea imobilului expropriat.

Art. 23. - (1) Cererile adresate instanței judecătorești pentru stabilirea, în contradictoriu cu statul român sau cu unitățile administrativ-teritoriale, după caz, a dreptului la despăgubire pentru expropriere și a cuantumului acesteia sunt scutite de taxa judiciară de timbru și sunt de competența instanțelor de drept comun.

(2) Prevederile alin. (1) nu sunt aplicabile litigiilor având ca obiect stabilirea dreptului de proprietate ori a altui drept real asupra imobilelor expropriate.

(3) Cheltuielile necesare pentru realizarea expertizelor de evaluare a cuantumului despăgubirilor cuvenite ca urmare a exproprierii în cadrul litigiilor prevăzute la alin. (1) vor fi avansate în conformitate cu procedura de drept comun.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Au fost colectate și analizate date privind proprietatea subiect, amplasamentul, documentele cadastrale și juridice furnizate, precum și încadrarea în studiul notarial aplicabil.

Inspecția activului imobilizat a fost realizată de către reprezentantul SC Management Consulting Solutions SRL, dl. Ipate Dragoș, într-un mod neinvaziv.

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Raportul de evaluare s-a realizat la data de 10 august 2026, utilizând date furnizate de la beneficiarul raportului de evaluare – PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA - precum și din observațiile evaluatorului rezultate din inspecția la fața locului a proprietății evaluate și a documentului „Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" referitoare la mun. Constanța, zona varianta Ovidiu – DC89.

Datele și informațiile furnizate sunt considerate a fi corecte și complete, atât timp cât nu contravin propriilor observații ale evaluatorului, iar aceste situații contradictorii sunt menționate în raport ori de câte ori este necesar. Datele și informațiile au fost sistematizate și interpretate, dar nefiind bazate pe un audit, eventualele omisiuni sau inexactități nu cad în sarcina evaluatorului. Acestea se referă la dimensiuni, structură, finisaje, stare de întreținere, date financiare și economice, etc.

Conform notei de comandă emise de Primăria Municipiului Constanța, Direcția Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu, au fost anexate în copie documentele necesare realizării raportului: tabelul cu identificarea imobilelor afectate de amplasamentul lucrării și planul de amplasament.
Cuantumul despăgubirii a fost determinat potrivit Legii nr. 255/2010 și studiului notarial aplicabil, fără utilizarea ofertelor sau tranzacțiilor de pe piața imobiliară și fără aplicarea metodei comparației.

1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Raportul a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze ce apar în cursul raportului de evaluare:

- Ipoteze semnificative:

- evaluatorul nu își asumă verificarea valabilității titlului de proprietate; situația juridică este redată pe baza documentelor furnizate de beneficiar;
- drepturile și sarcinile asupra proprietății sunt considerate astfel cum rezultă din documentele juridice și cadastrale furnizate;
- se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- informațiile furnizate sunt considerate autentice și complete, fără ca evaluatorul să garanteze conținutul acestora;
- documentațiile tehnice, planurile și materialele grafice furnizate sunt considerate corecte, sub rezerva responsabilității autorilor acestora;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

- se presupune că nu există aspecte ascunse ale proprietății care ar modifica identificarea, suprafața, categoria de folosință sau încadrarea în studiul notarial;
- se presupune că proprietatea respectă reglementările și restricțiile urbanistice aplicabile;
- autorizațiile, certificatul de urbanism și celelalte acte administrative sunt avute în vedere numai în măsura în care au fost furnizate și sunt relevante pentru identificarea imobilului;
- se presupune că limitele terenului corespund documentației cadastrale și că nu există alte servituți decât cele menționate în documentele furnizate;
- raportul privește exclusiv terenul și suprafața afectată descrise; nu se realizează alocări ale despăgubirii către construcții sau alte active;
- evaluatorul nu a fost solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță;
- despăgubirea calculată se referă la întreaga suprafață afectată indicată în raport; orice modificare a acesteia impune refacerea calculului;
- documentația cadastrală și juridică a fost utilizată pentru identificarea imobilului, a dimensiunilor și a titularilor indicați;
- la determinarea despăgubirii nu au fost utilizate previziuni, oferte, tranzacții ori factori ai cererii și ofertei de pe piața imobiliară;
- despăgubirea este determinată pentru categoria de folosință, zona și situația imobilului rezultate din documentele furnizate, fără ipoteze privind schimbări viitoare de destinație.

• Ipoteze speciale semnificative: nu există.
- Nu au fost identificate alte ipoteze speciale.

1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii

Nu au fost utilizate asemenea informații.

1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță:

Oricare cerințe cu privire la luarea în considerare a factorilor de mediu, sociali și de guvernanță semnificativi. Factorii de mediu sunt cei care trebuie respectați. Bunul imobil îl are ca proprietar indicat pe Roncea Raluca, potrivit documentelor furnizate: Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 8908/10.02.2011 și contract de vânzare-cumpărare nr. 63 din 29/05/2009 emis de BNP Rasid. Factorii sociali și de guvernanță nu sunt implicați.

1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate

Raportul de evaluare se realizează în formă scrisă extinsă în trei exemplare originale.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este destinat exclusiv clientului - Primăria Municipiului Constanța și nu poate fi făcut public terților, fără acordul scris al evaluatorului.

1.16. Precizarea cadrului aplicabil

Prezentul raport este elaborat pentru stabilirea despăgubirii în procedura de expropriere, potrivit Legii nr. 255/2010. Raportul nu urmărește estimarea valorii de piață, iar metoda comparației nu este aplicată.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare

Datele necesare sunt cele privind zona amplasamentului, proprietatea subiect, documentele cadastrale şi juridice şi încadrarea proprietăţii în studiul notarial aplicabil.

2.1. Date despre zona amplasamentului

Terenul supus evaluării este situat în zona varianta Ovidiu - DC89.

Zona este formată din imobile industriale, terenuri extravilan libere.

Zona are acces la toate utilităţile: apa, energie electrică.

În zonă există mijloace de transport în comun.

2.2. Date despre proprietatea subiect

Istoric

Proprietatea evaluată – teren extravilan cu categoria de folosinţă arabil, în suprafaţa de 500 mp, este situată în parcela A165/6/3/2/2 lot 2, NC 215046, al cărei proprietar indicat este Roncea Raluca, potrivit următoarelor documente furnizate: Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi realc nr. 8908/10.02.2011 şi contract de vânzare-cumpărare nr. 63 din 29/05/2009 emis de BNP Rasid.

Zonarea

Proprietatea se află în localitatea Constanţa, zona Ovidiu – DC89.

Zona este omogenă, formată din proprietăti extravilane libere, agricole.

Zona are acces la utilităţi.

Amplasament

Terenul de fundare este normal şi nu prezintă probleme constructive deosebite.

Amplasamentul este favorabil, fiind situat limitrof la DN 3C.

Utilităţile sunt în zonă.

- **Terenul extravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Terenul este situat în jud. Constanţa, parcela A165/6/3/2/2 lot 2;
- Nr. cadastral: 215046;
- Suprafaţă teren: 500 mp;
- Suprafaţă teren din măsurători: 500 mp;
- Suprafaţă teren afectată: 500 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 24,472 ml;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: construcţie hală metalică – utilaje agricole;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanţa

- Localizare: terenul este situat limitrof la DN 3C, într-o zonă cu terenuri arabile și proprietăți industrial-agricole;
- În prezent terenul este construit;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: există posibilitatea de branșare la rețelele disponibile la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul raportului: stabilirea cuantumului despăgubirii potrivit Legii nr. 255/2010 pentru terenul extravilan supus exproprierii pentru cauză de utilitate publică.

Vecinătăți

N – IE 252757;

S – IE 230462;

E – IE 215545;

V – IE 256725.

Localizare

Proprietatea se află în zona Varianta Ovidiu DC89.

Zona este formată din terenuri extravilan arabile.

Venituri și cheltuieli

În prezent, pe proprietate nu se desfășoară activitate.

Impozite și taxe

Impozitele și taxele aferente terenului sunt cele prevăzute de legislația fiscală și de hotărârile Consiliului Local al Municipiului Constanța aplicabile la data de referință.

2.3. Precizări privind neaplicarea metodei comparației

Cuantumul despăgubirii se determină potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, prin raportare la studiul notarial aplicabil. Nu se estimează valoarea de piață și nu se selectează proprietăți comparabile.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

3. Analiza datelor

3.1. Neaplicarea analizei de piaţă

Analiza de piaţă şi metoda comparaţiei nu au fost aplicate, deoarece obiectivul raportului este stabilirea despăgubirii potrivit Legii nr. 255/2010, pe baza valorii unitare din studiul notarial.

3.2. Încadrarea proprietăţii în studiul notarial

Proprietatea a fost încadrată, conform situaţiei sale la data de referinţă, în categoria extravilan - arabil şi în zona Varianta Ovidiu DN 3C din studiul notarial.

Pentru această încadrare s-au avut în vedere caracteristicile proprietăţii subiect şi utilizarea sa actuală de teren liber, extravilan, cu folosinţă arabilă.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus şi Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu şi Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis şi Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Vile Noi, Sere - spaţiu regional	6000
Alte locaţii	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanţa

4.Determinarea despăgubirii

4.1. Calculul despăgubirii conform studiului notarial

Pentru terenul extravilan arabil situat în Varianta Ovidiu DN 3C, cuantumul despăgubirii a fost determinat potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, utilizând valoarea unitară din „Studiul de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea".

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
2	Teren extravilan arabil, parcela 165/6/3/2/2 lot 2, DN 3C, NC 215046, mun. Constanța, jud. Constanța	215046	500	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire pare DN 3C din municipiul Constanța	0,6	1.572	300

Terenul a fost încadrat ca extravilan - arabil, cu o valoare unitară de 0,60 euro/mp.

Cuantumul despăgubirii rezultat conform „Studiului de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea", prin aplicarea valorii unitare de 0,60 EURO/mp asupra suprafeței de 500 mp, este de 300 EURO, echivalentul a 1.572 lei, fără TVA.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus și Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis și Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Ville Noi, Sere - spațiu regional	6000
Alte locații	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

5.Analiza rezultatului și concluzia asupra despăgubirii

În prezentul raport, despăgubirea a fost determinată potrivit Legii nr. 255/2010:

- Potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, la realizarea raportului se ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici la momentul transferului dreptului de proprietate.
- Terenul a fost încadrat în studiul notarial ca extravilan - arabil, în zona Varianta Ovidiu DN 3C;
- Despăgubirea finală a fost determinată prin aplicarea valorii unitare de 0,60 euro/mp din studiul notarial, fără estimarea valorii de piață și fără aplicarea metodei comparației.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare în zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinație viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
2	Teren extravilan arabil, parcela 165/6/3/2/2 lot 2, DN 3C, NC 215046, mun. Constanța, jud. Constanța	215046	500	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	1.572	300

Observație: rezultatul este destinat exclusiv stabilirii despăgubirii pentru expropriere și nu reprezintă valoarea de piață a proprietății.

Concluzie:

Despăgubirea pentru terenul extravilan arabil situat în Varianta Ovidiu DN 3C, județul Constanța, a fost determinată potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010 și studiului notarial aplicabil.

300,00 EURO echivalentul a 1.571,88 lei fără TVA

1 EURO 5,2396 LEI 10.08.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

Nr. crt.	Proprietar	Denumire	Formă	Deschidre	Vecinătăți				Documente	Parcela	Nr. cadastral	CF Sporadic
				ml	N	S	V	E				
1	Roncea Raluca	Teren extravilan arabil, parcela 165/6/3/2/2 lot 2, DN 3C, NC 215046, mun. Constanța, jud. Constanța	dreptunghi	24,47	IE 252757	IE 230462	IE 256725	IE 215545	Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 8908/10.02.2011 și contract de vânzare cumpărare nr. 63 din 29/05/2009 emis de BNP Rasid	A165/6/3/2/2 lot 2	215046	264655

Curs Valutar 10.08.2026

Nr. crt.	Proprietar	Denumire	Suprafață	Încadrare în zonă cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinație viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren extravilan	Indice corecție 2026	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				(pg. 64)		Euro/mp	RON	EURO
1	Roncea Raluca	Teren extravilan arabil, parcela 165/6/3/2/2 lot 2, DN 3C, NC 215046, mun. Constanța, jud. Constanța	500	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	-	0,6	1.571,88	300,00
		Curs Valutar	5,2396									

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere 357775
Ziua 16
Luna 12
Anul 2024
Cod verificare
100184078962

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 215046 Constanţa

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Constanta

Nr. CF vechi:160425
Nr. cadastral vechi:116290

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	215046	500	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	215046-C1	Jud. Constanta	S. construita la sol:254 mp; HALA METALICA UTILAJE AGRICOLE in suprafata de 254 mp

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
8908 / 10/02/2011		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 63, din 29/05/2009 emis de BNP RASID;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin cumparare ca bun propriu, cota actuala 1/1	A1
	1) RONCEA RALUCA	
	OBSERVATII: 11.500 Euro	
Dosar Cadastru nr. 104, din 23/03/2010 emis de BETATREK (autorizatie construire nr.145/26.01.2010 emis de CL C-TA;proces-verbal receptie nr.162/25.02.2010 emis de CL C-TA;):		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin fara titlu, cota actuala 1/1	A1.1
	1) RONCEA RALUCA, asupra constructiei C1	
82024 / 18/08/2015		
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B10	Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014	A1, A1.1
181971 / 24/11/2021		
Act Administrativ nr. 245/2012, din 15/11/2021 emis de BEJ SOAVA DAN BASARAB; Act Administrativ nr. 245/2012, din 07/10/2021 emis de BEJ SOAVA DAN BASARAB;		
B12	Se noteaza Procesul verbal de licitatie emis de BEJ Soava Dan Basarab in data de 07.10.2021 (in dosarul de executare nr. 245/2012), prin care imobilul este adjudecat de PETRISOR VASILE.	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
23668 / 12/04/2011		
Somatie nr. 22304, din 06/04/2011 emis de EXECUTOR BANCAR MARILENA CLAUDIA BANCIU;		
C1	Se noteaza somatia nr 22304 / 06.04.2011 emisa in dosar de executare 20225/1PF/2010 de Marilena Claudia Banciu executor bancar in cadrul Corpului Executorilor Bancari al Piraeus Bank Romania SA	A1, A1.1
Somatie nr. 22305, din 06/04/2011 emis de EXECUTOR BANCAR MARILENA CLAUDIA BANCIU;		
C2	Se noteaza somatia nr 22305 / 06.04.2011 emisa in dosar de	A1, A1.1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
C2	executare 20225/1PF/2010 de Marilena Claudia Banciu executor bancar in cadrul Corpului Executorilor Bancari al Piraeus Bank Romania SA	A1, A1.1
34790 / 23/05/2011		
Somatie nr. 26463, din 11/05/2011 emis de EXECUTOR BANCAR MARILENA CLAUDIA BANCIU;		
C3	Se noteaza somatia de plata nr.26763/11.05.2011 din dosar de executare nr.20225/3/PF/2010 emisa de executor bancar MARILENA CLAUDIA BANCIU	A1, A1.1
58059 / 20/07/2012		
Somatie nr. 553/2011, din 19/07/2012 emis de BEJ GAVRILESCU ALIN GABRIEL;		
C5	Se noteaza somatia din data de 19.07.2012, emisa de executor judecatoresc GAVRILESCU ALIN GABRIEL in dosar de executare silita nr. 553/2011, creditor SC MARCK LEASING IFN SA,	A1, A1.1
11812 / 11/02/2015		
Somatie nr. 245/2/2014, din 18/03/2014 emis de BEJ SOAVA DAN BASARAB;		
C6	se noteaza somatia emisa la data de 18.03.2014 in dosar de executare nr.245/2012 al BEJ SOAVA DAN-BASARAB, creditor PIRAEUS BANK ROMANIA	A1, A1.1
71468 / 13/05/2022		
Act Administrativ nr. T 43547, din 04/05/2022 emis de SPIT CONSTANTA;		
C8	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:	A1, A1.1
	1) SPIT CONSTANTA	

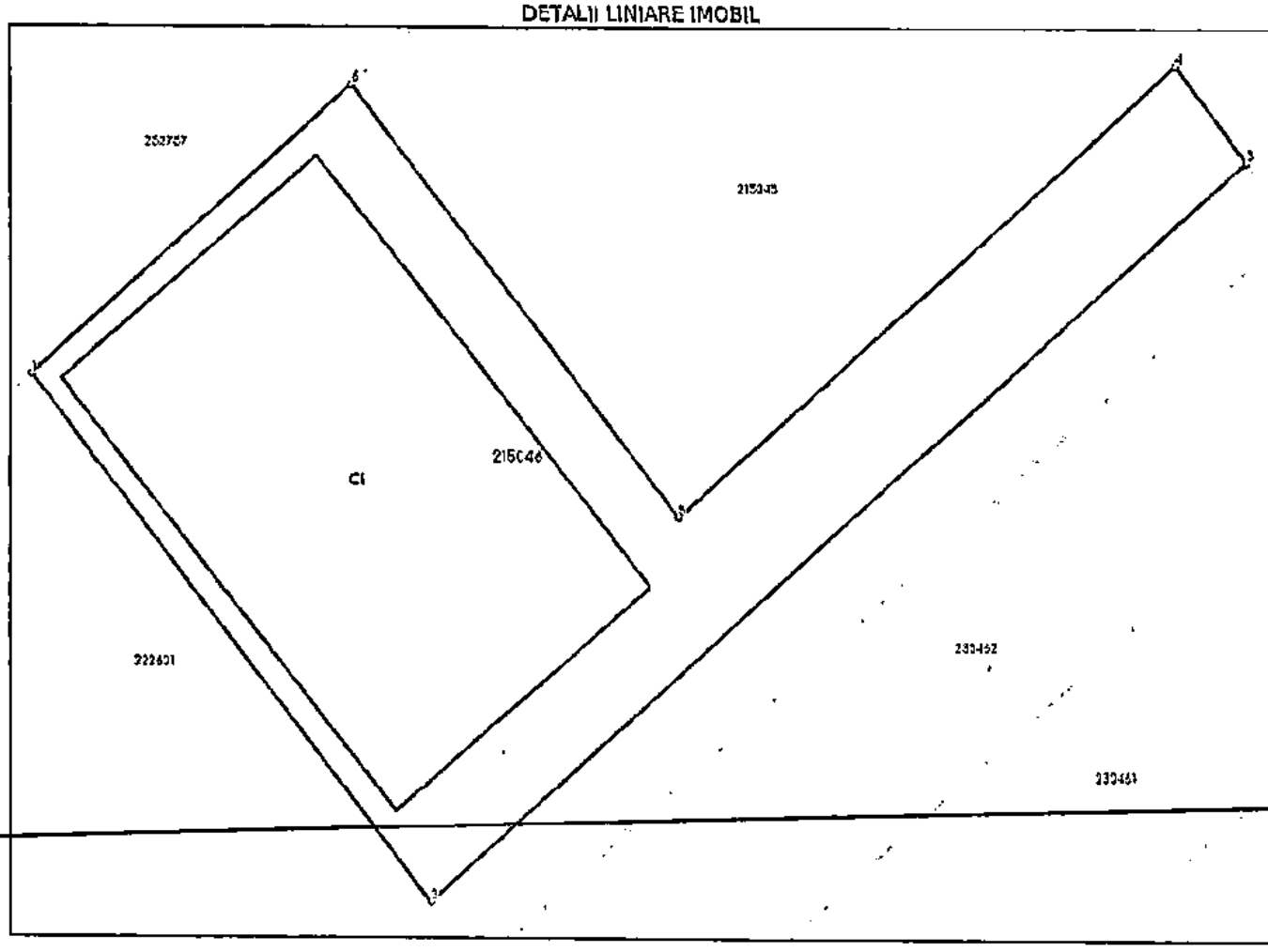
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
215046	500	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	500	-	A 165/6/3/2/2, lot 2	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	215046-C1	constructii industriale si edilitare	254	Cu acte	S. construita la sol:254 mp; HALA METALICA UTILAJE AGRICOLE în suprafata de 254 mp

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	24.472
2	3	41.019

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
3	4	4.39
4	5	24.998
5	6	20.076
6	1	16.028

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
16/12/2024, 10:00

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

Constanţa

Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor

România, 900190, Constanţa, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J2003001792132, Cod fiscal: RO 15489305

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
Nr. 190046
Anul 2026 Luna 08 Ziua 11

MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA
INTRARE/IEŞIRE Nr. 315
2026 Luna 08 Ziua 10

RAPORT DE EVALUARE

(PENTRU EXPROPRIERE CF. L 255 / 2010)

TEREN EXTRAVILAN
Parcela A165/6/3/2/2 lot 1, jud. Constanța (500 mp) (NC 215045)

PROPRIETAR:

NACIU RAUL
NACIU STELA

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

AUGUST 2026

RAPORT DE EVALUARE
(PENTRU EXPROPRIERE)

Obiectul evaluării: teren extravilan, cu suprafața de 500 mp, parcela A165/6/3/2/2 lot 1, jud. Constanța

Scopul raportului: stabilirea cuantumului despăgubirii potrivit Legii nr. 255/2010 pentru terenul extravilan supus exproprierii pentru cauză de utilitate publică

Data evaluării: 10 august 2026

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA

Proprietar: NACIU RAUL
NACIU STELA

Executant: MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

CUPRINS

Cuprins

CUPRINS 2
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE 3
CERTIFICARE 5
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării 6
1.1. Identificarea activului supus evaluării 6
1.2. Identificarea clientului/beneficiarului 6
1.3. Utilizarea desemnată 6
1.4. Utilizatorul desemnat 6
1.5. Evaluatorul 6
1.6. Moneda evaluării 7
1.7. Data evaluării 7
1.8. Natura valorii determinate 7
1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora 9
1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea 9
1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative 9
1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii 10
1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță: 10
1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate 10
1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare 11
1.16. Precizarea cadrului aplicabil 11
2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare 12
2.1. Date despre zona amplasamentului 12
2.2. Date despre proprietatea subiect 12
2.3. Precizări privind neaplicarea metodei comparației 13
3. Analiza datelor 14
3.1. Neaplicarea analizei de piață 14
3.2. Încadrarea proprietății în studiul notarial 14
4. Determinarea despăgubirii 15
4.1. Calculul despăgubirii conform studiului notarial 15
5. Analiza rezultatului și concluzia asupra despăgubirii 16

ANEXE

1. Plan de situație;
2. Extras de carte funciară nr. 215045;
3. Poze.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren extravilan arabil, parcela A165/6/3/2/2 lot 1, județul Constanța, al cărei proprietar indicat este Naciu Raul și Naciu Stela. La solicitarea beneficiarului, despăgubirea se determină potrivit Legii nr. 255/2010; nu se estimează valoarea de piață și nu se aplică metoda comparației.

- **Terenul extravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Terenul este situat în jud. Constanța, parcela A165/6/3/2/2 lot 1;
- Nr. cadastral: 215045;
- Suprafață teren: 500 mp;
- Suprafață teren din măsurători: 500 mp;
- Suprafață teren afectată: 500 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 24,998 ml;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: terenul este situat limitrof la DN 3C, într-o zonă cu terenuri arabile și proprietăți industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: există posibilitatea de branșare la rețelele disponibile la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul raportului: stabilirea cuantumului despăgubirii potrivit Legii nr. 255/2010 pentru terenul extravilan supus exproprierii pentru cauză de utilitate publică.

Nr. crt.	Denumire	Precla	Nr. cadastral	CF Sporadic	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona
					mp	(pg 66)		
3	Teren extravilan arabil, parcela 165/6/3/2/2 lot 1, DN 3C, NC 215045, mun. Constanța, jud. Constanța	A165/6/3/2/ 2 lot 1	215045	264656	500	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

Nr. crt.	Denumire	Prcela	Nr. cadastral	CF Sporadic	Destinație viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren extravilan	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
						(pg. 64)	Euro/mp	RON	EURO
3	Teren extravilan arabil, parcela 165/6/3/2/2 lot 1, DN 3C, NC 215045, mun. Constanța, jud. Constanța	A165/6/3/2/2 lot 1	215045	264656	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	0,6	1.572	300

În prezentul raport, despăgubirea se determină potrivit Legii nr. 255/2010; nu se estimează valoarea de piață și nu se aplică metoda comparației:

- Potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, la realizarea raportului se ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici la momentul transferului dreptului de proprietate.
- Terenul este încadrat în studiul notarial ca extravilan - arabil, în zona Varianta Ovidiu DN 3C;
- Cuantumul despăgubirii a fost determinat potrivit Legii nr. 255/2010, prin aplicarea valorii unitare de 0,60 euro/mp prevăzute de studiul notarial asupra suprafeței de 500 mp.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinație viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
3	Teren extravilan arabil, parcela 165/6/3/2/2 lot 1, DN 3C, NC 215045, mun. Constanța, jud. Constanța	215045	500	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	1.572	300

Observație: rezultatul nu reprezintă valoarea de piață. S-a aplicat valoarea unitară pentru teren extravilan arabil din studiul notarial aferent anului 2026.

Concluzie:

Despăgubirea a fost determinată potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, fără aplicarea metodei comparației.

300,00 EURO echivalentul a 1.571,88 lei fără TVA

1 EURO 5,2396 LEI 10.08.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

CERTIFICARE

Subsemnatul evaluator dr. ing. Dragoș Mihai Ipate certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare, iar acele date și informații preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menționate expres în text;
- analizele, opiniile și concluziile din raport sunt obiective și nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale cunoscute și prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare;
- evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natura ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare;
- evaluatorul nu este angajat direct sau prin intermediari în nici o acțiune cu caracter comercial privind activul evaluat;
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- evaluatorul își asuma menținerea confidențialității asupra datelor și informațiilor din raport, precum și neutilizarea, acestora, în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal, fie prin intermediul unei terțe persoane;
- **La solicitarea beneficiarului, raportul a fost întocmit pentru scopul special al stabilirii despăgubirii aferente exproprierii, potrivit Legii nr. 255/2010;**
- utilizarea și verificarea prezentului raport se realizează exclusiv în raport cu scopul, termenii de referință și cadrul legal al exproprierii precizate în raport;
- rezultatul nu reprezintă valoarea de piață în sensul Standardelor de evaluare a bunurilor și nu a fost determinat prin metoda comparației;
- evaluatorul a efectuat personal inspecția proprietății ce face obiectul prezentului raport de evaluare în luna august 2026;
- evaluatorul este membru al ANEVAR (Asociația națională a evaluatorilor din România); evaluatorul își declară competența pentru realizarea prezentei lucrări.

Evaluator

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai Ipate

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea activului supus evaluării

Activul supus evaluării în prezentul raport constă în bunul imobil – teren arabil - extravilan, cu suprafața de 500 mp, situat limitrof la DN3C, parcela A165/6/3/2/2 lot 1, jud. Constanța.

Terenul extravilan aparține proprietarului indicat: Naciu Raul și Naciu Stela.

1.2. Identificarea clientului/beneficiarului

Beneficiarul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA**, cu sediul în Constanța, B-dul. Tomis, nr. 51.

1.3. Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată este aceea de a stabili cuantumul despăgubirii pentru bunul imobil – teren arabil – extravilan, cu suprafața de 500 mp, supus exproprierii cu destinația de "Construire parc DN 3C din municipiul Constanța", conform legii 255/2010 și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010.

1.4. Utilizatorul desemnat

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA**, cu sediul în Constanța, B-dul. Tomis, nr. 51. Nu există alți utilizatori desemnați.

1.5. Evaluatorul

Denumire:	MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA
Adresa:	CONSTANȚA, Str. C. D. Gherea, nr. 13.
Telefon/fax:	mobil 0745-183221
E-mail:	dragos.ipate@gmail.com
CUI:	cod fiscal RO 15489305
Reg. Comerțului:	J 13/1792/04.06.2003
Forma juridica:	societate cu răspundere limitată

Obiect de activitate: consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare și restructurare, evaluare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor.

Autorizație: membru corporativ ANEVAR – autorizație 0236.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

Evaluatorul - expert tehnic judiciar conf. univ. dr. ing. IPATE DRAGOȘ MIHAI, domiciliat în Constanța, str. C. D. Gherea, nr. 13, cod 900190, tel./fax 0341.173.794, mobil 0745.183.221, e-mail: dragos.ipate@gmail.com , doctor în inginerie industrială:

- membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați în România), cu specializările evaluarea proprietăților imobiliare, evaluarea bunurilor mobile și evaluarea întreprinderilor, legitimație nr. 13439;
- expert tehnic judiciar în specialitatea „Evaluarea proprietății imobiliare" și „Evaluări bunuri mobile economie", autorizație Nr. 30018072014 Seria 670714103313062014, precum și în specialitatea „Evaluarea de întreprinderi", autorizație Nr. 921305202, Seria 20021222225042024, aflat în evidența Biroului Local de Expertiza Tehnice și Contabile din cadrul Tribunalului Constanța.

Evaluatorul este asigurat de răspundere civilă profesională în domeniul evaluărilor la ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI.

Domeniul de activitate: expertiză tehnică în domeniul evaluării proprietății imobiliare și a bunurilor mobile economice, evaluarea întreprinderilor, consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare și restructurare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor

În calitate de evaluator a participat la realizarea numeroase evaluări de întreprinderi, participații la întreprinderi, active și alte bunuri mobile și proprietăți imobile. De asemenea participă la realizarea de expertize tehnice judiciare în domeniile evaluării proprietății imobiliare, evaluarea bunurilor mobile economice și evaluarea întreprinderilor

1.6. Moneda evaluării

Despăgubirea se exprimă în lei, echivalent euro la data de referință, respectiv 10.08.2026.

Cursul de conversie utilizat în calcule este cel de la data evaluării 1 EURO = 5,2396 lei.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 10 august 2026.

Data raportului de evaluare (predării) este 10 august 2026.

Inspecțiile au fost realizate în luna august 2026.

1.8. Natura valorii determinate

Natura valorii determinate rezultă din scopul special al raportului și din cadrul legal aplicabil exproprierii.

În prezentul raport se determină cuantumul despăgubirii potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, prin raportare la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici la momentul transferului dreptului de proprietate.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

Rezultatul este destinat exclusiv procedurii de expropriere solicitate de Primăria Municipiului Constanța și nu reprezintă o estimare a valorii de piață.

În consecință, metoda comparației și celelalte abordări destinate estimării valorii de piață nu sunt aplicate în prezentul raport.

Art. 22. - *17/08/2018 - Art. 22. a fost modificat prin Lege 233/2018*

(1) Expropriatul nemulțumit de cuantumul despăgubirii prevăzute la art. 19 se poate adresa instanței judecătorești competente în termenul general de prescripție, care curge de la data la care i-a fost comunicată hotărârea de stabilire a cuantumului despăgubirii, sub sancțiunea decăderii, fără a putea contesta transferul dreptului de proprietate către expropriator asupra imobilului supus exproprierii, iar exercitarea căilor de atac nu suspendă efectele hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii și transferului dreptului de proprietate.

Recursuri în interesul legii - soluții de admitere.

(2) Președintele instanței va fixa un termen și va dispune citarea proprietarilor sau, după caz, a posesorilor, a altor titulari de drepturi reale sau a oricăror persoane cunoscute, care pot justifica un interes legitim asupra imobilelor expropriate.

(3) Soluționarea cererii expropriatului se face cu participarea obligatorie a procurorului.

(4) Instanța va verifica dacă sunt întrunite toate condițiile cerute de lege cu privire la stabilirea cuantumului despăgubirii. Hotărârea este supusă căilor de atac prevăzute de lege.

(5) Pentru soluționarea cauzei instanța va constitui o comisie de experți compusă dintr-un expert numit de instanță, unul desemnat de expropriator și un al treilea din partea persoanelor care sunt supuse exproprierii.

(6) Experții, la realizarea raportului de expertiză, precum și instanța vor ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

(7) Despăgubirea acordată de instanță nu va putea fi mai mică decât cea oferită de expropriator și nici mai mare decât cea solicitată de expropriat sau de altă persoană interesată.

A se vedea și Decizie 532/2018.

(8) Atât procedura de expropriere, cât și obiectivele de utilitate publică ce fac obiectul prezentei legi nu pot fi suspendate sau sistate la cererea vreunei persoane care invocă existența unor litigii privind posesia ori proprietatea imobilului expropriat.

Art. 23. - (1) Cererile adresate instanței judecătorești pentru stabilirea, în contradictoriu cu statul român sau cu unitățile administrativ-teritoriale, după caz, a dreptului la despăgubire pentru expropriere și a cuantumului acesteia sunt scutite de taxa judiciară de timbru și sunt de competența instanțelor de drept comun.

(2) Prevederile alin. (1) nu sunt aplicabile litigiilor având ca obiect stabilirea dreptului de proprietate ori a altui drept real asupra imobilelor expropriate.

(3) Cheltuielile necesare pentru realizarea expertizelor de evaluare a cuantumului despăgubirilor cuvenite ca urmare a exproprierii în cadrul litigiilor prevăzute la alin. (1) vor fi avansate în conformitate cu procedura de drept comun.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Au fost colectate și analizate date privind proprietatea subiect, amplasamentul, documentele cadastrale și juridice furnizate, precum și încadrarea în studiul notarial aplicabil.

Inspecția activului imobilizat a fost realizată de către reprezentantul SC Management Consulting Solutions SRL, dl. Ipate Dragoș, într-un mod neinvaziv.

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Raportul de evaluare s-a realizat la data de 10 august 2026, utilizând date furnizate de la beneficiarul raportului de evaluare – PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA - precum și din observațiile evaluatorului rezultate din inspecția la fața locului a proprietății evaluate și a documentului „Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" referitoare la mun. Constanța, zona varianta Ovidiu – DC89.

Datele și informațiile furnizate sunt considerate a fi corecte și complete, atât timp cât nu contravin propriilor observații ale evaluatorului, iar aceste situații contradictorii sunt menționate în raport ori de câte ori este necesar. Datele și informațiile au fost sistematizate și interpretate, dar nefiind bazate pe un audit, eventualele omisiuni sau inexactități nu cad în sarcina evaluatorului. Acestea se referă la dimensiuni, structură, finisaje, stare de întreținere, date financiare și economice, etc.

Conform notei de comandă emise de Primăria Municipiului Constanța, Direcția Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu, au fost anexate în copie documentele necesare realizării raportului: tabelul cu identificarea imobilelor afectate de amplasamentul lucrării și planul de amplasament.
Cuantumul despăgubirii a fost determinat potrivit Legii nr. 255/2010 și studiului notarial aplicabil, fără utilizarea ofertelor sau tranzacțiilor de pe piața imobiliară și fără aplicarea metodei comparației.

1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Raportul a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze ce apar în cursul raportului de evaluare:

- Ipoteze semnificative:

- evaluatorul nu își asumă verificarea valabilității titlului de proprietate; situația juridică este redată pe baza documentelor furnizate de beneficiar;
- drepturile și sarcinile asupra proprietății sunt considerate astfel cum rezultă din documentele juridice și cadastrale furnizate;
- se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- informațiile furnizate sunt considerate autentice și complete, fără ca evaluatorul să garanteze conținutul acestora;
- documentațiile tehnice, planurile și materialele grafice furnizate sunt considerate corecte, sub rezerva responsabilității autorilor acestora;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

- se presupune că nu există aspecte ascunse ale proprietății care ar modifica identificarea, suprafața, categoria de folosință sau încadrarea în studiul notarial;
- se presupune că proprietatea respectă reglementările și restricțiile urbanistice aplicabile;
- autorizațiile, certificatul de urbanism și celelalte acte administrative sunt avute în vedere numai în măsura în care au fost furnizate și sunt relevante pentru identificarea imobilului;
- se presupune că limitele terenului corespund documentației cadastrale și că nu există alte servituți decât cele menționate în documentele furnizate;
- raportul privește exclusiv terenul și suprafața afectată descrise; nu se realizează alocări ale despăgubirii către construcții sau alte active;
- evaluatorul nu a fost solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță;
- despăgubirea calculată se referă la întreaga suprafață afectată indicată în raport; orice modificare a acesteia impune refacerea calculului;
- documentația cadastrală și juridică a fost utilizată pentru identificarea imobilului, a dimensiunilor și a titularilor indicați;
- la determinarea despăgubirii nu au fost utilizate previziuni, oferte, tranzacții ori factori ai cererii și ofertei de pe piața imobiliară;
- despăgubirea este determinată pentru categoria de folosință, zona și situația imobilului rezultate din documentele furnizate, fără ipoteze privind schimbări viitoare de destinație.

- Ipoteze speciale semnificative: nu există.
  - Nu au fost identificate alte ipoteze speciale.

1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii

Nu au fost utilizate asemenea informații.

1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță:

Oricare cerințe cu privire la luarea în considerare a factorilor de mediu, sociali și de guvernanță semnificativi. Factorii de mediu sunt cei care trebuie respectați. Bunul imobil îl are ca proprietar indicat pe Naciu Raul și Naciu Stela, potrivit documentelor furnizate: Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 8908/10.02.2011 (act de dezmembrare nr. 178 din 09.02.2011) și nr. 8912/10.02.2011 (contract de vânzare-cumpărare nr. 179 din 09/02/2011 emis de BNP Botezatu). Factorii sociali și de guvernanță nu sunt implicați.

1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate

Raportul de evaluare se realizează în formă scrisă extinsă în trei exemplare originale.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

1.15. Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este destinat exclusiv clientului - Primăria Municipiului Constanţa şi nu poate fi făcut public terţilor, fără acordul scris al evaluatorului.

1.16. Precizarea cadrului aplicabil

Prezentul raport este elaborat pentru stabilirea despăgubirii în procedura de expropriere, potrivit Legii nr. 255/2010. Raportul nu urmăreşte estimarea valorii de piaţă, iar metoda comparaţiei nu este aplicată.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanţa

2.Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare

Datele necesare sunt cele privind zona amplasamentului, proprietatea subiect, documentele cadastrale și juridice și încadrarea proprietății în studiul notarial aplicabil.

2.1. Date despre zona amplasamentului

Terenul supus evaluării este situat în zona varianta Ovidiu - DC89.

Zona este formată din imobile industriale, terenuri extravilan libere.

Zona are acces la toate utilitățile: apa, energie electrică.

În zonă există mijloace de transport în comun.

2.2. Date despre proprietatea subiect

Istoric

Proprietatea evaluată – teren extravilan cu categoria de folosință arabil, în suprafața de 500 mp, este situată în parcela A165/6/3/2/2 lot 1, NC 215045, al cărei proprietar indicat este Naciu Raul și Naciu Stela, potrivit următoarelor documente furnizate: Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 8908/10.02.2011 (act de dezmembrare nr. 178 din 09.02.2011) și nr. 8912/10.02.2011 (contract de vânzare-cumpărare nr. 179 din 09/02/2011 emis de BNP Botezatu).

Zonarea

Proprietatea se află în localitatea Constanța, zona Ovidiu – DC89.

Zona este omogenă, formată din proprietăti extravilane libere, agricole.

Zona are acces la utilități.

Amplasament

Terenul de fundare este normal și nu prezintă probleme constructive deosebite.

Amplasamentul este favorabil, fiind situat limitrof la DN 3C.

Utilitățile sunt în zonă.

- **Terenul extravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Terenul este situat în jud. Constanța, parcela A165/6/3/2/2 lot 1;
- Nr. cadastral: 215045;
- Suprafață teren: 500 mp;
- Suprafață teren din măsurători: 500 mp;
- Suprafață teren afectată: 500 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 24,998 ml;
- Topografie: relativ plană;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: terenul este situat limitrof la DN 3C, într-o zonă cu terenuri arabile și proprietăți industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: există posibilitatea de branșare la rețelele disponibile la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul raportului: stabilirea cuantumului despăgubirii potrivit Legii nr. 255/2010 pentru terenul extravilan supus exproprierii pentru cauză de utilitate publică.

Vecinătăți

N – IE 252757;

S – IE 222651;

E – IE 219599;

V – IE 215046.

Localizare

Proprietatea se află în zona Varianta Ovidiu DC89.

Zona este formată din terenuri extravilan arabile.

Venituri și cheltuieli

În prezent, pe proprietate nu se desfășoară activitate.

Impozite și taxe

Impozitele și taxele aferente terenului sunt cele prevăzute de legislația fiscală și de hotărârile Consiliului Local al Municipiului Constanța aplicabile la data de referință.

2.3. Precizări privind neaplicarea metodei comparației

Cuantumul despăgubirii se determină potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, prin raportare la studiul notarial aplicabil. Nu se estimează valoarea de piață și nu se selectează proprietăți comparabile.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

3.Analiza datelor

3.1. Neaplicarea analizei de piaţă

Analiza de piaţă şi metoda comparaţiei nu au fost aplicate, deoarece obiectivul raportului este stabilirea despăgubirii potrivit Legii nr. 255/2010, pe baza valorii unitare din studiul notarial.

3.2. Încadrarea proprietăţii în studiul notarial

Proprietatea a fost încadrată, conform situaţiei sale la data de referinţă, în categoria extravilan - arabil şi în zona Varianta Ovidiu DN 3C din studiul notarial.

Pentru această încadrare s-au avut în vedere caracteristicile proprietăţii subiect şi utilizarea sa actuală de teren liber, extravilan, cu folosinţă arabilă.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus şi Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu şi Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis şi Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Ville Noi, Sere - spaţiu regional	6000
Alte locaţii	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanţa

4.Determinarea despăgubirii

4.1. Calculul despăgubirii conform studiului notarial

Pentru terenul extravilan arabil situat în Varianta Ovidiu DN 3C, cuantumul despăgubirii a fost determinat potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, utilizând valoarea unitară din „Studiul de Piaţă pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietăţile imobiliare situate în judeţele Constanţa şi Tulcea".

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafaţă	Incadrare in zona cf studiu de piaţă	Categoria de folosinţă	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piaţă privind valorile minime ale proprietăţilor imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
3	Teren extravilan arabil, parcela 165/6/3/2/2 lot I, DN 3C, NC 215045, mun. Constanţa, jud. Constanţa	215045	500	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanţa	0,6	1.572	300

Terenul a fost încadrat ca extravilan - arabil, cu o valoare unitară de 0,60 euro/mp.

Cuantumul despăgubirii rezultat conform „Studiului de Piaţă pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietăţile imobiliare situate în judeţele Constanţa şi Tulcea", prin aplicarea valorii unitare de 0,60 EURO/mp asupra suprafeţei de 500 mp, este de 300 EURO, echivalentul a 1.572 lei, fără TVA.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus şi Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu şi Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis şi Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Prektiker	12000
Ville Noi, Sere - spaţiu regional	6000
Alte locatii	6500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanţa

5.Analiza rezultatului și concluzia asupra despăgubirii

În prezentul raport, despăgubirea a fost determinată potrivit Legii nr. 255/2010:

- Potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, la realizarea raportului se ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici la momentul transferului dreptului de proprietate.
- Terenul a fost încadrat în studiul notarial ca extravilan - arabil, în zona Varianta Ovidiu DN 3C;
- Despăgubirea finală a fost determinată prin aplicarea valorii unitare de 0,60 euro/mp din studiul notarial, fără estimarea valorii de piață și fără aplicarea metodei comparației.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona ef studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
3	Teren extravilan arabil, parcela 165/6/3/2/2 lot 1, DN 3C, NC 215045, mun. Constanța, jud. Constanța	215045	500	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire pare DN 3C din municipiul Constanța	0,6	1.572	300

Observație: rezultatul este destinat exclusiv stabilirii despăgubirii pentru expropriere și nu reprezintă valoarea de piață a proprietății.

Concluzie:

Despăgubirea pentru terenul extravilan arabil situat în Varianta Ovidiu DN 3C, județul Constanța, a fost determinată potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010 și studiului notarial aplicabil.

300,00 EURO echivalentul a 1.571,88 lei fără TVA

1 EURO 5,2396 LEI 10.08.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

Nr. crt.	Proprietar	Denumire	Formă	Deschidre	Vecinătăți				Documente	Parcela	Nr. cadastral	CF Sporadic
				ml	N	S	V	E				
1	Naciu Raul și Naciu Stela	Teren extravilan arabil, parcela 165/6/3/2/2 lot 1, DN 3C, NC 215045, mun. Constanța, jud. Constanța	dreptunghi	25,00	IE 252757	IE 222651	IE 215046	IE 219599	Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 8908/10.02.2011 (act de dezmembrare nr. 178 din 09.02.2011) și nr. 8912/10.02.2011 (contract de vânzare cumpărare nr. 179 din 09/02/2011 emis de BNP Botezatu	A165/6/3/2/2 lot 1	215045	264656

Curs Valutar 10.08.2026

Nr. crt.	Proprietar	Denumire	Suprafață	Încadrare în zonă cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinație viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren extravilan	Indice corecție 2026	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				(pg. 64)		Euro/mp	RON	EURO
1	Naciu Raul și Naciu Stela	Teren extravilan arabil, parcela 165/6/3/2/2 lot 1, DN 3C, NC 215045, mun. Constanța, jud. Constanța	500	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	-	0,6	1.571,88	300,00
		Curs Valutar	5,2396									

500

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere	357775
Ziua	16
Luna	12
Anul	2024

Cod verificare
100184078942

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 215045 Constanţa

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Loc. Constanta, Jud. Constanta

Nr. CF vechi:160424
Nr. cadastral vechi:116289

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	215045	500	Imobil aflat sub incidenta art 3, alin.(1) din Legea nr. 17/2014

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
8908 / 10/02/2011		
Act Dezmembrare nr. 178, din 09/02/2011 emis de BNP BOTEZATU;		
B0	Se înfiinţează cartea funciara nr. 160424 a unitatii administrativ teritoriale Constanta , care cuprinde imobilul cu numarul cadastral 116289 descris la PI/A+1, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 110388 din cartea funciara nr. 138190 a aceleiasi unitati administrativ teritoriale., dobandit prin fara titlu	A1
8912 / 10/02/2011		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 179, din 09/02/2011 emis de BNP BOTEZATU;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin cumparare ca bun comun, cota actuala 1/1 1) NACIU RAUL 2) NACIU STELA	A1
82023 / 18/08/2015		
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B9	Imobil aflat sub incidenta art 3, alin.(1) din Legea nr. 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

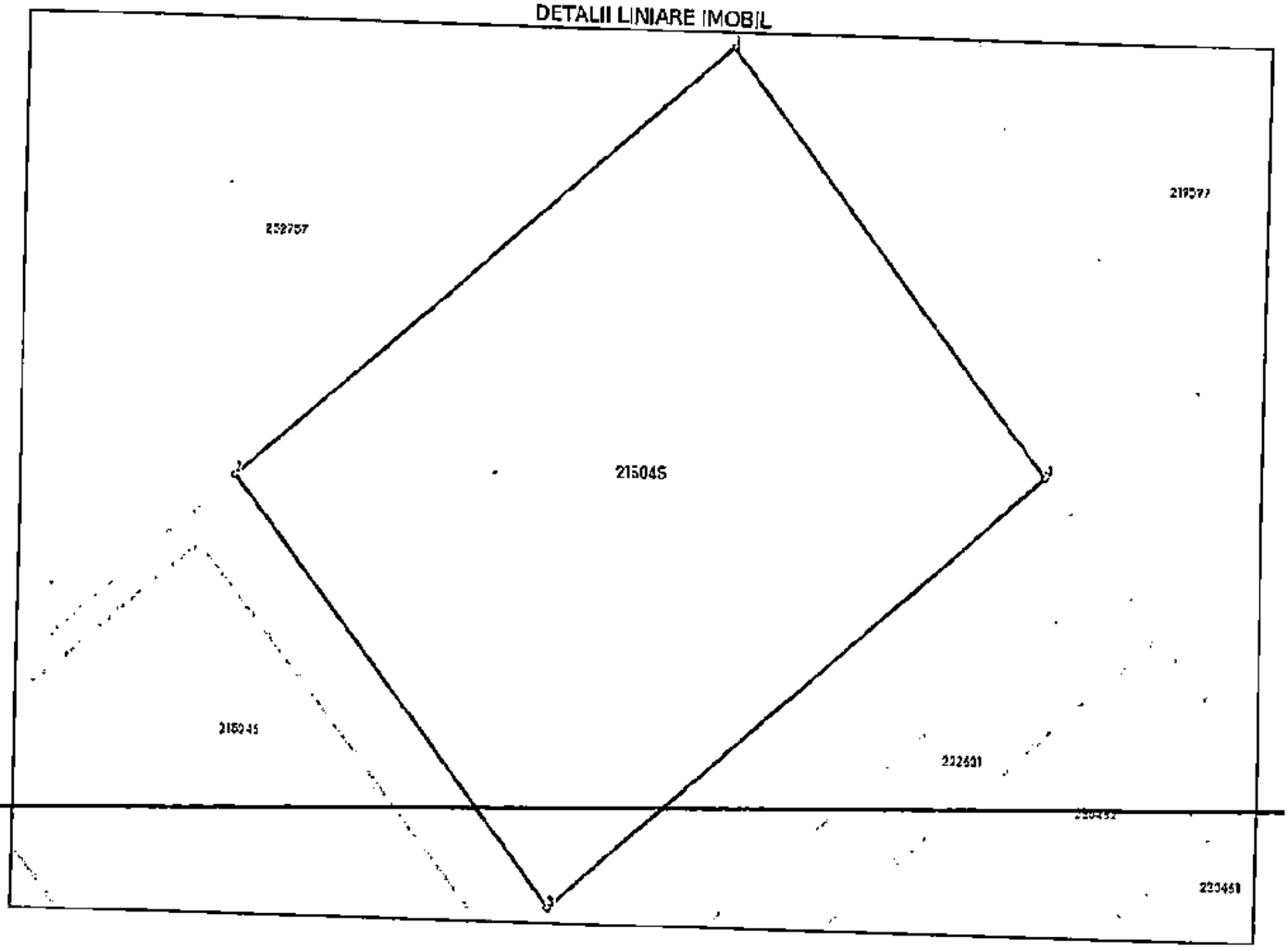
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
215045	500	Imobil aflat sub incidenta art 3, alin.(1) din Legea nr. 17/2014

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	500	-	A 165/6/3/2/2, lot 1	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	24.998
2	3	20.076
3	4	24.998
4	1	20.076

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
16/12/2024, 10:00

S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
Constanţa
Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor
România, 900190, Constanţa, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J2003001792132, Cod fiscal: RO 15489305

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA Nr. 196049 2026 luna 08 ziua 11

MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L CONSTANŢA INTRARE IEŞIRE Nr. 305 2026 08 10

RAPORT DE EVALUARE

(PENTRU EXPROPRIERE CF. L 255 / 2010)

TEREN EXTRAVILAN
Parcela A165/6/4/2 lot 2, jud. Constanţa (323 mp) (NC 230462)

PROPRIETAR:

TASENTE ANTON
TASENTE BOCEA

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

AUGUST 2026

RAPORT DE EVALUARE
(PENTRU EXPROPRIERE)

Obiectul evaluării: teren extravilan, cu suprafața de 323 mp, parcela A165/6/4/2 lot 2, jud. Constanța

Scopul raportului: stabilirea cuantumului despăgubirii potrivit Legii nr. 255/2010 pentru terenul extravilan supus exproprierii pentru cauză de utilitate publică

Data evaluării: 10 august 2026

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA

Proprietar: TASENTE ANTON
TASENTE BOCEA

Executant: MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

CUPRINS

Cuprins

CUPRINS 2
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE 3
CERTIFICARE 5
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării 6
1.1. Identificarea activului supus evaluării 6
1.2. Identificarea clientului/beneficiarului 6
1.3. Utilizarea desemnată 6
1.4. Utilizatorul desemnat 6
1.5. Evaluatorul 6
1.6. Moneda evaluării 7
1.7. Data evaluării 7
1.8. Natura valorii determinate 7
1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora 9
1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea 9
1.11. Ipoteze semnificative și Ipoteze speciale semnificative 9
1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii 10
1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță: 10
1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate 10
1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare 11
1.16. Precizarea cadrului aplicabil 11
2. Culegerea datelor și descrierea proprictății imobiliare 12
2.1. Date despre zona amplasamentului 12
2.2. Date despre proprietatea subiect 12
2.3. Precizări privind neaplicarea metodei comparației 13
3. Analiza datelor 14
3.1. Neaplicarea analizei de piață 14
3.2. Încadrarea proprietății în studiul notarial 14
4. Determinarea despăgubirii 15
4.1. Calculul despăgubirii conform studiului notarial 15
5. Analiza rezultatului și concluzia asupra despăgubirii 16

ANEXE

1. Plan de situație;
2. Extras de carte funciară nr. 230462;
3. Poze.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren extravilan arabil, parcela A165/6/4/2 lot 2, județul Constanța, al cărei proprietar indicat este Tasente Anton și Tasente Bocea. La solicitarea beneficiarului, despăgubirea se determină potrivit Legii nr. 255/2010; nu se estimează valoarea de piață și nu se aplică metoda comparației.

- **Terenul extravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Terenul este situat în jud. Constanța, parcela A165/6/4/2 lot 2;
- Nr. cadastral: 230462;
- Suprafață teren: 323 mp;
- Suprafață teren din măsurători: 323 mp;
- Suprafață teren afectată: 323 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 6,995 ml;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: terenul este situat limitrof la DN 3C, într-o zonă cu terenuri arabile și proprietăți industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: există posibilitatea de branșare la rețelele disponibile la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul raportului: stabilirea cuantumului despăgubirii potrivit Legii nr. 255/2010 pentru terenul extravilan supus exproprierii pentru cauză de utilitate publică.

Nr. crt.	Denumire	Prcela	Nr. cadastral	CF Sporadic	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona
					mp	(pg 66)		
4	Teren extravilan arabil, parcela 165/6/4/2 lot 2, DN 3C, NC 230462, mun. Constanța, jud. Constanța	A165/6/4/2 lot 2	230462	264657	323	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

Nr. crt.	Denumire	Prcela	Nr. cadastral	CF Sporadic	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren extravilan	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
						(pg. 64)	Euro/mp	RON	EURO
4	Teren extravilan arabil, parcela 165/6/4/2 lot 2, DN 3C, NC 230462, mun. Constanța, jud. Constanța	A165/6/4/2 lot 2	230462	264657	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	0,6	1.015	194

În prezentul raport, despăgubirea se determină potrivit Legii nr. 255/2010; nu se estimează valoarea de piață și nu se aplică metoda comparației:

- Potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, la realizarea raportului se ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici la momentul transferului dreptului de proprietate.
- Terenul este încadrat în studiul notarial ca extravilan - arabil, în zona Varianta Ovidiu DN 3C;
- Cuantumul despăgubirii a fost determinat potrivit Legii nr. 255/2010, prin aplicarea valorii unitare de 0,60 euro/mp prevăzute de studiul notarial asupra suprafeței de 323 mp.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
4	Teren extravilan arabil, parcela 165/6/4/2 lot 2, DN 3C, NC 230462, mun. Constanța, jud. Constanța	230462	323	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	1.015	194

Observație: rezultatul nu reprezintă valoarea de piață. S-a aplicat valoarea unitară pentru teren extravilan arabil din studiul notarial aferent anului 2026.

Concluzie:

Despăgubirea a fost determinată potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, fără aplicarea metodei comparației.

193,80 EURO echivalentul a 1.015,43 lei fără TVA

1 EURO 5,2396 LEI 10.08.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

CERTIFICARE

Subsemnatul evaluator dr. ing. Dragoș Mihai Ipate certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare, iar acele date și informații preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menționate expres în text;
- analizele, opiniile și concluziile din raport sunt obiective și nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale cunoscute și prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare;
- evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natura ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare;
- evaluatorul nu este angajat direct sau prin intermediari în nici o acțiune cu caracter comercial privind activul evaluat;
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- evaluatorul își asuma menținerea confidențialității asupra datelor și informațiilor din raport, precum și neutilizarea, acestora, în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal, fie prin intermediul unei terțe persoane;
- **La solicitarea beneficiarului, raportul a fost întocmit pentru scopul special al stabilirii despăgubirii aferente exproprierii, potrivit Legii nr. 255/2010;**
- utilizarea și verificarea prezentului raport se realizează exclusiv în raport cu scopul, termenii de referință și cadrul legal al exproprierii precizate în raport;
- rezultatul nu reprezintă valoarea de piață în sensul Standardelor de evaluare a bunurilor și nu a fost determinat prin metoda comparației;
- evaluatorul a efectuat personal inspecția proprietății ce face obiectul prezentului raport de evaluare în luna august 2026;
- evaluatorul este membru al ANEVAR (Asociația națională a evaluatorilor din România); evaluatorul își declară competența pentru realizarea prezentei lucrări.

Evaluator

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai Ipate

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea activului supus evaluării

Activul supus evaluării în prezentul raport constă în bunul imobil – teren arabil - extravilan, cu suprafața de 323 mp, situat limitrof la DN3C, parcela A165/6/4/2 lot 2, jud. Constanța.

Terenul extravilan aparține proprietarului indicat: Tasente Anton și Tasente Bocea.

1.2. Identificarea clientului/beneficiarului

Beneficiarul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA,** cu sediul în Constanța, B-dul. Tomis, nr. 51.

1.3. Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată este aceea de a stabili cuantumul despăgubirii pentru bunul imobil – teren arabil – extravilan, cu suprafața de 323 mp, supus exproprierii cu destinația de "Construire parc DN 3C din municipiul Constanța", conform legii 255/2010 și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010.

1.4. Utilizatorul desemnat

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA,** cu sediul în Constanța, B-dul. Tomis, nr. 51. Nu există alți utilizatori desemnați.

1.5. Evaluatorul

Denumire:	MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA
Adresa:	CONSTANȚA, Str. C. D. Gherea, nr. 13.
Telefon/fax:	mobil 0745-183221
E-mail:	dragos.ipate@gmail.com
CUI:	cod fiscal RO 15489305
Reg. Comerțului:	J 13/1792/04.06.2003
Forma juridica:	societate cu răspundere limitată

Obiect de activitate: consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare și restructurare, evaluare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor.

Autorizație: membru corporativ ANEVAR – autorizație 0236.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

Evaluatorul - expert tehnic judiciar conf. univ. dr. ing. IPATE DRAGOȘ MIHAI, domiciliat în Constanța, str. C. D. Gherea, nr. 13, cod 900190, tel./fax 0341.173.794, mobil 0745.183.221, e-mail: dragos.ipate@gmail.com , doctor în inginerie industrială:

- membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați in România), cu specializările evaluarea proprietăților imobiliare, evaluarea bunurilor mobile și evaluarea întreprinderilor, legitimație nr. 13439;
- expert tehnic judiciar în specialitatea „Evaluarea proprietății imobiliare" și „Evaluări bunuri mobile economie", autorizație Nr. 30018072014 Seria 670714103313062014, precum și în specialitatea „Evaluarea de întreprinderi", autorizație Nr. 921305202, Seria 20021222225042024, aflat în evidenta Biroului Local de Expertiza Tehnice și Contabile din cadrul Tribunalului Constanța.

Evaluatorul este asigurat de răspundere civilă profesională în domeniul evaluărilor la ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI.

Domeniul de activitate: expertiză tehnică în domeniul evaluării proprietății imobiliare și a bunurilor mobile economice, evaluarea întreprinderilor, consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare și restructurare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor

În calitate de evaluator a participat la realizarea numeroase evaluări de întreprinderi, participații la întreprinderi, active și alte bunuri mobile și proprietăți imobile. De asemenea participă la realizarea de expertize tehnice judiciare în domeniile evaluării proprietății imobiliare, evaluarea bunurilor mobile economice și evaluarea întreprinderilor

1.6. Moneda evaluării

Despăgubirea se exprimă în lei, echivalent euro la data de referință, respectiv 10.08.2026.

Cursul de conversie utilizat în calcule este cel de la data evaluării 1 EURO = 5,2396 lei.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 10 august 2026.

Data raportului de evaluare (predării) este 10 august 2026.

Inspecțiile au fost realizate în luna august 2026.

1.8. Natura valorii determinate

Natura valorii determinate rezultă din scopul special al raportului și din cadrul legal aplicabil exproprierii.

În prezentul raport se determină cuantumul despăgubirii potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, prin raportare la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici la momentul transferului dreptului de proprietate.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

Rezultatul este destinat exclusiv procedurii de expropriere solicitate de Primăria Municipiului Constanța și nu reprezintă o estimare a valorii de piață.

În consecință, metoda comparației și celelalte abordări destinate estimării valorii de piață nu sunt aplicate în prezentul raport.

Art. 22. - *17/08/2018 - Art. 22. a fost modificat prin Lege 233/2018*

(1) Expropriatul nemulțumit de cuantumul despăgubirii prevăzute la art. 19 se poate adresa instanței judecătorești competente în termenul general de prescripție, care curge de la data la care i-a fost comunicată hotărârea de stabilire a cuantumului despăgubirii, sub sancțiunea decăderii, fără a putea contesta transferul dreptului de proprietate către expropriator asupra imobilului supus exproprierii, iar exercitarea căilor de atac nu suspendă efectele hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii și transferului dreptului de proprietate.

Recursuri în interesul legii - soluții de admitere.

(2) Președintele instanței va fixa un termen și va dispune citarea proprietarilor sau, după caz, a posesorilor, a altor titulari de drepturi reale sau a oricăror persoane cunoscute, care pot justifica un interes legitim asupra imobilelor expropriate.

(3) Soluționarea cererii expropriatului se face cu participarea obligatorie a procurorului.

(4) Instanța va verifica dacă sunt întrunite toate condițiile cerute de lege cu privire la stabilirea cuantumului despăgubirii. Hotărârea este supusă căilor de atac prevăzute de lege.

(5) Pentru soluționarea cauzei instanța va constitui o comisie de experți compusă dintr-un expert numit de instanță, unul desemnat de expropriator și un al treilea din partea persoanelor care sunt supuse exproprierii.

(6) Experții, la realizarea raportului de expertiză, precum și instanța vor ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

(7) Despăgubirea acordată de instanță nu va putea fi mai mică decât cea oferită de expropriator și nici mai mare decât cea solicitată de expropriat sau de altă persoană interesată.

A se vedea și Decizia 532/2018.

(8) Atât procedura de expropriere, cât și obiectivele de utilitate publică ce fac obiectul prezentei legi nu pot fi suspendate sau sistate la cererea vreunei persoane care invocă existența unor litigii privind posesia ori proprietatea imobilului expropriat.

Art. 23. - (1) Cererile adresate instanței judecătorești pentru stabilirea, în contradictoriu cu statul român sau cu unitățile administrativ-teritoriale, după caz, a dreptului la despăgubire pentru expropriere și a cuantumului acestela sunt scutite de taxa judiciară de timbru și sunt de competența instanțelor de drept comun.

(2) Prevederile alin. (1) nu sunt aplicabile litigiilor având ca obiect stabilirea dreptului de proprietate ori a altui drept real asupra imobilelor expropriate.

(3) Cheltuielile necesare pentru realizarea expertizelor de evaluare a cuantumului despăgubirilor cuvenite ca urmare a exproprierii în cadrul litigiilor prevăzute la alin. (1) vor fi avansate în conformitate cu procedura de drept comun.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Au fost colectate și analizate date privind proprietatea subiect, amplasamentul, documentele cadastrale și juridice furnizate, precum și încadrarea în studiul notarial aplicabil.

Inspecția activului imobilizat a fost realizată de către reprezentantul SC Management Consulting Solutions SRL, dl. Ipate Dragoș, într-un mod neinvaziv.

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Raportul de evaluare s-a realizat la data de 10 august 2026, utilizând date furnizate de la beneficiarul raportului de evaluare – PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA - precum și din observațiile evaluatorului rezultate din inspecția la fața locului a proprietății evaluate și a documentului „Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" referitoare la mun. Constanța, zona varianta Ovidiu – DC89.

Datele și informațiile furnizate sunt considerate a fi corecte și complete, atât timp cât nu contravin propriilor observații ale evaluatorului, iar aceste situații contradictorii sunt menționate în raport ori de câte ori este necesar. Datele și informațiile au fost sistematizate și interpretate, dar nefiind bazate pe un audit, eventualele omisiuni sau inexactități nu cad în sarcina evaluatorului. Acestea se referă la dimensiuni, structură, finisaje, stare de întreținere, date financiare și economice, etc.

Conform notei de comandă emise de Primăria Municipiului Constanța, Direcția Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu, au fost anexate în copie documentele necesare realizării raportului: tabelul cu identificarea imobilelor afectate de amplasamentul lucrării și planul de amplasament.
Cuantumul despăgubirii a fost determinat potrivit Legii nr. 255/2010 și studiului notarial aplicabil, fără utilizarea ofertelor sau tranzacțiilor de pe piața imobiliară și fără aplicarea metodei comparației.

1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Raportul a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze ce apar în cursul raportului de evaluare:

- Ipoteze semnificative:

- evaluatorul nu își asumă verificarea valabilității titlului de proprietate; situația juridică este redată pe baza documentelor furnizate de beneficiar;
- drepturile și sarcinile asupra proprietății sunt considerate astfel cum rezultă din documentele juridice și cadastrale furnizate;
- se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- informațiile furnizate sunt considerate autentice și complete, fără ca evaluatorul să garanteze conținutul acestora;
- documentațiile tehnice, planurile și materialele grafice furnizate sunt considerate corecte, sub rezerva responsabilității autorilor acestora;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

- se presupune că nu există aspecte ascunse ale proprietății care ar modifica identificarea, suprafața, categoria de folosință sau încadrarea în studiul notarial;
- se presupune că proprietatea respectă reglementările și restricțiile urbanistice aplicabile;
- autorizațiile, certificatul de urbanism și celelalte acte administrative sunt avute în vedere numai în măsura în care au fost furnizate și sunt relevante pentru identificarea imobilului;
- se presupune că limitele terenului corespund documentației cadastrale și că nu există alte servituți decât cele menționate în documentele furnizate;
- raportul privește exclusiv terenul și suprafața afectată descrise; nu se realizează alocări ale despăgubirii către construcții sau alte active;
- evaluatorul nu a fost solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță;
- despăgubirea calculată se referă la întreaga suprafață afectată indicată în raport; orice modificare a acesteia impune refacerea calculului;
- documentația cadastrală și juridică a fost utilizată pentru identificarea imobilului, a dimensiunilor și a titularilor indicați;
- la determinarea despăgubirii nu au fost utilizate previziuni, oferte, tranzacții ori factori ai cererii și ofertei de pe piața imobiliară;
- despăgubirea este determinată pentru categoria de folosință, zona și situația imobilului rezultate din documentele furnizate, fără ipoteze privind schimbări viitoare de destinație.

▪ Ipoteze speciale semnificative: nu există.

- Nu au fost identificate alte ipoteze speciale.

1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii

Nu au fost utilizate asemenea informații.

1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță:

Oricare cerințe cu privire la luarea în considerare a factorilor de mediu, sociali și de guvernanță semnificativi. Factorii de mediu sunt cei care trebuie respectați. Bunul imobil îl are ca proprietar indicat pe Tasente Anton și Tasente Bocea, potrivit documentelor furnizate: Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 174/04.01.2012 și act notarial nr. 5099 din 29.12.2011 emis de BNP Vișan. Factorii sociali și de guvernanță nu sunt implicați.

1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate

Raportul de evaluare se realizează în formă scrisă extinsă în trei exemplare originale.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este destinat exclusiv clientului - Primăria Municipiului Constanța și nu poate fi făcut public terților, fără acordul scris al evaluatorului.

1.16. Precizarea cadrului aplicabil

Prezentul raport este elaborat pentru stabilirea despăgubirii în procedura de expropriere, potrivit Legii nr. 255/2010. Raportul nu urmărește estimarea valorii de piață, iar metoda comparației nu este aplicată.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare

Datele necesare sunt cele privind zona amplasamentului, proprietatea subiect, documentele cadastrale și juridice și încadrarea proprietății în studiul notarial aplicabil.

2.1. Date despre zona amplasamentului

Terenul supus evaluării este situat în zona varianta Ovidiu - DC89.

Zona este formată din imobile industriale, terenuri extravilan libere.

Zona are acces la toate utilitățile: apa, energie electrică.

În zonă există mijloace de transport în comun.

2.2. Date despre proprietatea subiect

Istoric

Proprietatea evaluată – teren extravilan cu categoria de folosință arabil, în suprafața de 323 mp, este situată în parcela A165/6/4/2 lot 2, NC 230462, al cărei proprietar indicat este Tasente Anton și Tasente Bocea, potrivit următoarelor documente furnizate: Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 174/04.01.2012 și act notarial nr. 5099 din 29.12.2011 emis de BNP Vișan.

Zonarea

Proprietatea se află în localitatea Constanța, zona Ovidiu – DC89.

Zona este omogenă, formată din proprietăti extravilane libere, agricole.

Zona are acces la utilități.

Amplasament

Terenul de fundare este normal și nu prezintă probleme constructive deosebite.

Amplasamentul este favorabil, fiind situat limitrof la DN 3C.

Utilitățile sunt în zonă.

- **Terenul extravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Terenul este situat în jud. Constanța, parcela A165/6/4/2 lot 2;
- Nr. cadastral: 230462;
- Suprafață teren: 323 mp;
- Suprafață teren din măsurători: 323 mp;
- Suprafață teren afectată: 323 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 6,995 ml;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

- Localizare: terenul este situat limitrof la DN 3C, într-o zonă cu terenuri arabile și proprietăți industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: există posibilitatea de branșare la rețelele disponibile la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul raportului: stabilirea cuantumului despăgubirii potrivit Legii nr. 255/2010 pentru terenul extravilan supus exproprierii pentru cauză de utilitate publică.

Vecinătăți

N – IE 222601/ IE 215046/ IE 215045;

S – IE 230461;

E – IE 245718;

V – IE 230461.

Localizare

Proprietatea se află în zona Varianta Ovidiu DC89.

Zona este formată din terenuri extravilan arabile.

Venituri și cheltuieli

În prezent, pe proprietate nu se desfășoară activitate.

Impozite și taxe

Impozitele și taxele aferente terenului sunt cele prevăzute de legislația fiscală și de hotărârile Consiliului Local al Municipiului Constanța aplicabile la data de referință.

2.3. Precizări privind neaplicarea metodei comparației

Cuantumul despăgubirii se determină potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, prin raportare la studiul notarial aplicabil. Nu se estimează valoarea de piață și nu se selectează proprietăți comparabile.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

3.Analiza datelor

3.1. Neaplicarea analizei de piață

Analiza de piață şi metoda comparației nu au fost aplicate, deoarece obiectivul raportului este stabilirea despăgubirii potrivit Legii nr. 255/2010, pe baza valorii unitare din studiul notarial.

3.2. Încadrarea proprietății în studiul notarial

Proprietatea a fost încadrată, conform situației sale la data de referință, în categoria extravilan - arabil şi în zona Varianta Ovidiu DN 3C din studiul notarial.

Pentru această încadrare s-au avut în vedere caracteristicile proprietății subiect şi utilizarea sa actuală de teren liber, extravilan, cu folosință arabilă.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus şi Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu şi Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis şi Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Viile Noi, Sere - spațiu regional	6000
Alte locații	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

4.Determinarea despăgubirii

4.1. Calculul despăgubirii conform studiului notarial

Pentru terenul extravilan arabil situat în Varianta Ovidiu DN 3C, cuantumul despăgubirii a fost determinat potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, utilizând valoarea unitară din „Studiul de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea".

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
4	Teren extravilan arabil, parcela 165/6/4/2 lot 2, DN 3C, NC 230462, mun. Constanța, jud. Constanța	230462	323	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	1.015	194

Terenul a fost încadrat ca extravilan - arabil, cu o valoare unitară dc 0,60 curo/mp.

Cuantumul despăgubirii rezultat conform „Studiului de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea", prin aplicarea valorii unitare de 0,60 EURO/mp asupra suprafeței de 323 mp, este de 194 EURO, echivalentul a 1.015 lei, fără TVA.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - Intre Campus si Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - Intre Bd. Tomis și Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Vile Noi, Sere - spațiu regional	6000
Alte locații	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

5.Analiza rezultatului și concluzia asupra despăgubirii

În prezentul raport, despăgubirea a fost determinată potrivit Legii nr. 255/2010:

- Potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, la realizarea raportului se ține seama de expertizele întocmite şi actualizate de camerele notarilor publici la momentul transferului dreptului de proprietate.
- Terenul a fost încadrat în studiul notarial ca extravilan - arabil, în zona Varianta Ovidiu DN 3C;
- Despăgubirea finală a fost determinată prin aplicarea valorii unitare de 0,60 euro/mp din studiul notarial, fără estimarea valorii de piață şi fără aplicarea metodei comparației.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
4	Teren extravilan arabil, parcela 165/6/4/2 lot 2, DN 3C, NC 230462, mun. Constanța, jud. Constanța	230462	323	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	1.015	194

Observație: rezultatul este destinat exclusiv stabilirii despăgubirii pentru expropriere şi nu reprezintă valoarea de piață a proprietății.

Concluzie:

Despăgubirea pentru terenul extravilan arabil situat în Varianta Ovidiu DN 3C, județul Constanța, a fost determinată potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010 şi studiului notarial aplicabil.

193,80 EURO echivalentul a 1.015,43 lei fără TVA

1 EURO 5,2396 LEI 10.08.2026

Raportul de evaluare a fost realizat
S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
Administrator
Conf. univ. dr. ing. Dragoş Mihai IPATE

SOCIETATEA COMERCIALA MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANTA

IPATE DRAGOŞ MIHAI Legitimația Nr. 13439 Valabil 2026 Specializarea: EI, EPI, EBM, EVM - ANEVAR

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

Nr. crt.	Proprietar	Denumire	Formă	Deschidre	Vecinătăți				Documente	Parcela	Nr. cadastral	CF Sporadic
				ml	N	S	V	E				
1	Tasente Anton și Tasente Bocca	Teren extravilan arabil, parcela 165/6/4/2 lot 2, DN 3C, NC 230462, mun. Constanța, jud. Constanța	dreptunghi	7,00	IE 222601/ IE 215046/	IE 230461	IE 230461	IE 245718	Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 174/04.01.2012 și act notarial nr. 5099 din 29.12.2011 emis de BNP Vișan	A165/6/4/2 lot 2	230462	264657

Curs Valutar 10.08.2026

Nr. crt.	Proprietar	Denumire	Suprafață	Încadrare în zonă cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinație viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren extravilan	Indice corecție 2026	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				(pg. 64)		Euro/mp	RON	EURO
1	Tasente Anton și Tasente Bocca	Teren extravilan arabil, parcela 165/6/4/2 lot 2, DN 3C, NC 230462, mun. Constanța, jud. Constanța	323	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire pare DN 3C din municipiul Constanța	0,6	-	0,6	1.015,43	193,80
		Curs Valutar	5,2396									

323

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere 357775
Ziua 16
Luna 12
Anul 2024
Cod verificare
100184078962

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 230462 Constanţa

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Constanta, PARCELA A 165/6/4/2-LOT 2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	230462	323	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
174 / 04/01/2012		
Act Notarial nr. 5099, din 29/12/2011 emis de BNP VISAN;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) TASENTE ANTON 2) TASENTE BOCEA	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

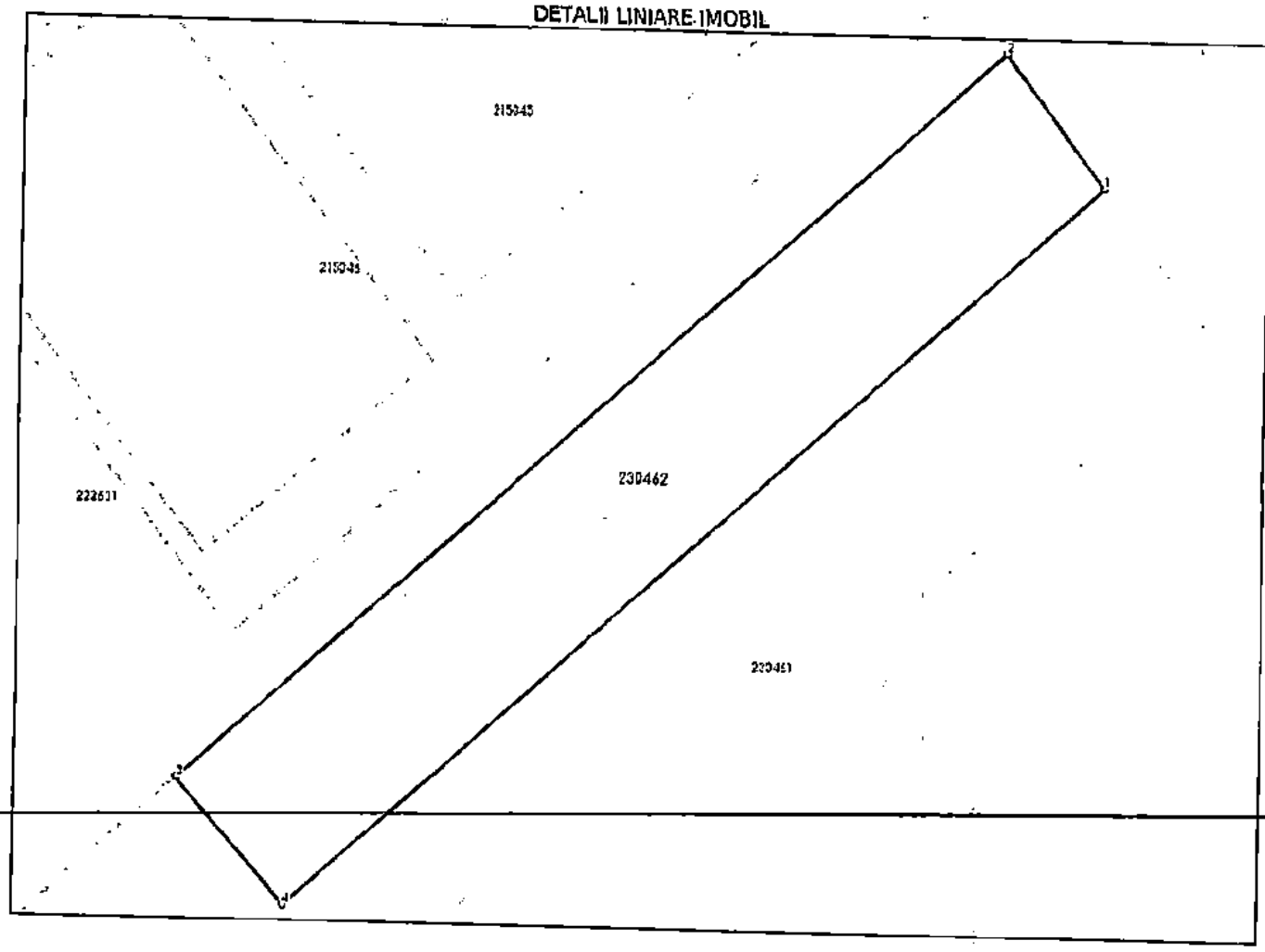
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
230462	323	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	323	-	A165/6/4/2 lot2	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m))
1	2	6.995
2	3	46.55
3	4	6.974
4	1	46.139

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
16/12/2024, 10:00

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

Constanţa

Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor

România, 900190, Constanţa, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J2003001792132, Cod fiscal: RO 15489305

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
Nr. 196050
Anul 2026 Luna 08 Ziua 11

MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA
INTRARE IEŞIRE Nr. 306
2026 Luna 09 Ziua 10

RAPORT DE EVALUARE

(PENTRU EXPROPRIERE CF. L 255 / 2010)

TEREN EXTRAVILAN
Parcela A165/6/4/2 lot 1, jud. Constanţa (2.500 mp) (NC 230461)

PROPRIETAR:

PASCU DUMITRU

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

AUGUST 2026

RAPORT DE EVALUARE
(PENTRU EXPROPRIERE)

Obiectul evaluării: teren extravilan, cu suprafața de 2.500 mp, parcela A165/6/4/2 lot 1, jud. Constanța

Scopul raportului: stabilirea cuantumului despăgubirii potrivit Legii nr. 255/2010 pentru terenul extravilan supus exproprierii pentru cauză de utilitate publică

Data evaluării: 10 august 2026

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA

Proprietar: PASCU DUMITRU

Executant: MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

CUPRINS

CUPRINS 2
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE 3
CERTIFICARE 5
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării 6
1.1. Identificarea activului supus evaluării 6
1.2. Identificarea clientului/beneficiarului 6
1.3. Utilizarea desemnată 6
1.4. Utilizatorul desemnat 6
1.5. Evaluatorul 6
1.6. Moneda evaluării 7
1.7. Data evaluării 7
1.8. Natura valorii determinate 7
1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora 9
1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea 9
1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative 9
1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii 10
1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță: 10
1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate 10
1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare 11
1.16. Precizarea cadrului aplicabil 11
2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare 12
2.1. Date despre zona amplasamentului 12
2.2. Date despre proprietatea subiect 12
2.3. Precizări privind neaplicarea metodei comparației 13
3. Analiza datelor 14
3.1. Neaplicarea analizei de piață 14
3.2. Încadrarea proprietății în studiul notarial 14
4. Determinarea despăgubirii 15
4.1. Calculul despăgubirii conform studiului notarial 15
5. Analiza rezultatului și concluzia asupra despăgubirii 16

ANEXE

1. Plan de situație;
2. Extras de carte funciară nr. 230461;
3. Poze.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren extravilan arabil, parcela A165/6/4/2 lot 1, județul Constanța, al cărei proprietar indicat este Pascu Dumitru. La solicitarea beneficiarului, despăgubirea se determină potrivit Legii nr. 255/2010; nu se estimează valoarea de piață și nu se aplică metoda comparației.

- **Terenul extravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Terenul este situat în jud. Constanța, parcela A165/6/4/2 lot 1;
- Nr. cadastral: 230461;
- Suprafață teren: 2.500 mp;
- Suprafață teren din măsurători: 2.500 mp;
- Suprafață teren afectată: 2.500 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 30,284 ml;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: terenul este situat limitrof la DN 3C, într-o zonă cu terenuri arabile și proprietăți industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: există posibilitatea de branșare la rețelele disponibile la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul raportului: stabilirea cuantumului despăgubirii potrivit Legii nr. 255/2010 pentru terenul extravilan supus exproprierii pentru cauză de utilitate publică.

Nr. crt.	Denumire	Proela	Nr. cadastral	CF Sporadic	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona
					mp	(pg 66)		
5	Teren extravilan arabil, parcela 165/6/4/2 lot 1 DN 3C, NC 230461, mun. Constanța, jud. Constanța	A165/6/4/2 lot 1	230461	264659	2500	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

Nr. crt.	Denumire	Prcela	Nr. cadastral	CF Sporadic	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren extravilan	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
						(pg. 64)	Euro/mp	RON	EURO
5	Teren extravilan arabil, parcela 165/6/4/2 lot 1 DN 3C, NC 230461, mun. Constanța, jud. Constanța	A165/6/4/2 lot 1	230461	264659	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	0,6	7.859	1.500

În prezentul raport, despăgubirea se determină potrivit Legii nr. 255/2010; nu se estimează valoarea de piață și nu se aplică metoda comparației:

- Potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, la realizarea raportului se ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici la momentul transferului dreptului de proprietate.
- Terenul este încadrat în studiul notarial ca extravilan - arabil, în zona Varianta Ovidiu DN 3C;
- Cuantumul despăgubirii a fost determinat potrivit Legii nr. 255/2010, prin aplicarea valorii unitare de 0,60 euro/mp prevăzute de studiul notarial asupra suprafeței de 2.500 mp.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
5	Teren extravilan arabil, parcela 165/6/4/2 lot 1 DN 3C, NC 230461, mun. Constanța, jud. Constanța	230461	2.500	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	7.859	1.500

Observație: rezultatul nu reprezintă valoarea de piață. S-a aplicat valoarea unitară pentru teren extravilan arabil din studiul notarial aferent anului 2026.

Concluzie:

Despăgubirea a fost determinată potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, fără aplicarea metodei comparației.

1.500,00 EURO echivalentul a 7.859,40 lei fără TVA

1 EURO 5,2396 LEI 10.08.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

CERTIFICARE

Subsemnatul evaluator dr. ing. Dragoș Mihai Ipate certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare, iar acele date și informații preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menționate expres în text;
- analizele, opiniile și concluziile din raport sunt obiective și nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale cunoscute și prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare;
- evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natura ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare;
- evaluatorul nu este angajat direct sau prin intermediari în nici o acțiune cu caracter comercial privind activul evaluat;
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- evaluatorul își asuma menținerea confidențialității asupra datelor și informațiilor din raport, precum și neutilizarea, acestora, în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal, fie prin intermediul unei terțe persoane;
- **La solicitarea beneficiarului, raportul a fost întocmit pentru scopul special al stabilirii despăgubirii aferente exproprierii, potrivit Legii nr. 255/2010;**
- utilizarea și verificarea prezentului raport se realizează exclusiv în raport cu scopul, termenii de referință și cadrul legal al exproprierii precizate în raport;
- rezultatul nu reprezintă valoarea de piață în sensul Standardelor de evaluare a bunurilor și nu a fost determinat prin metoda comparației;
- evaluatorul a efectuat personal inspecția proprietății ce face obiectul prezentului raport de evaluare în luna august 2026;
- evaluatorul este membru al ANEVAR (Asociația națională a evaluatorilor din România); evaluatorul își declară competența pentru realizarea prezentei lucrări.

Evaluator

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai Ipate

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea activului supus evaluării

Activul supus evaluării în prezentul raport constă în bunul imobil – teren arabil - extravilan, cu suprafața de 2.500 mp, situat limitrof la DN3C, parcela A165/6/4/2 lot 1, jud. Constanța.

Terenul extravilan aparține proprietarului indicat: Pascu Dumitru.

1.2. Identificarea clientului/beneficiarului

Beneficiarul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA,** cu sediul în Constanța, B-dul. Tomis, nr. 51.

1.3. Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată este aceea de a stabili cuantumul despăgubirii pentru bunul imobil – teren arabil – extravilan, cu suprafața de 2.500 mp, supus exproprierii cu destinația de "Construire parc DN 3C din municipiul Constanța", conform legii 255/2010 și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010.

1.4. Utilizatorul desemnat

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA,** cu sediul în Constanța, B-dul. Tomis, nr. 51. Nu există alți utilizatori desemnați.

1.5. Evaluatorul

Denumire:	MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA
Adresa:	CONSTANȚA, Str. C. D. Gherea, nr. 13.
Telefon/fax:	mobil 0745-183221
E-mail:	dragos.ipate@gmail.com
CUI:	cod fiscal RO 15489305
Reg. Comerțului:	J 13/1792/04.06.2003
Forma juridica:	societate cu răspundere limitată

Obiect de activitate: consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare și restructurare, evaluare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor.

Autorizație: membru corporativ ANEVAR – autorizație 0236.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

Evaluatorul - expert tehnic judiciar conf. univ. dr. ing. IPATE DRAGOȘ MIHAI, domiciliat în Constanța, str. C. D. Gherea, nr. 13, cod 900190, tel./fax 0341.173.794, mobil 0745.183.221, e-mail: dragos.ipate@gmail.com , doctor în inginerie industrială:

- membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați în România), cu specializările evaluarea proprietăților imobiliare, evaluarea bunurilor mobile și evaluarea întreprinderilor, legitimație nr. 13439;
- expert tehnic judiciar în specialitatea „Evaluarea proprietății imobiliare" și „Evaluări bunuri mobile economie", autorizație Nr. 30018072014 Seria 670714103313062014, precum și în specialitatea „Evaluarea de întreprinderi", autorizație Nr. 921305202, Seria 20021222225042024, aflat în evidența Biroului Local de Expertiza Tehnice și Contabile din cadrul Tribunalului Constanța.

Evaluatorul este asigurat de răspundere civilă profesională în domeniul evaluărilor la ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI.

Domeniul de activitate: expertiză tehnică în domeniul evaluării proprietății imobiliare și a bunurilor mobile economice, evaluarea întreprinderilor, consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare și restructurare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor

În calitate de evaluator a participat la realizarea numeroase evaluări de întreprinderi, participații la întreprinderi, active și alte bunuri mobile și proprietăți imobile. De asemenea participă la realizarea de expertize tehnice judiciare în domeniile evaluării proprietății imobiliare, evaluarea bunurilor mobile economice și evaluarea întreprinderilor

1.6. Moneda evaluării

Despăgubirea se exprimă în lei, echivalent euro la data de referință, respectiv 10.08.2026.

Cursul de conversie utilizat în calcule este cel de la data evaluării 1 EURO = 5,2396 lei.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 10 august 2026.

Data raportului de evaluare (predării) este 10 august 2026.

Inspecțiile au fost realizate în luna august 2026.

1.8. Natura valorii determinate

Natura valorii determinate rezultă din scopul special al raportului și din cadrul legal aplicabil exproprierii.

În prezentul raport se determină cuantumul despăgubirii potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, prin raportare la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici la momentul transferului dreptului de proprietate.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

Rezultatul este destinat exclusiv procedurii de expropriere solicitate de Primăria Municipiului Constanța și nu reprezintă o estimare a valorii de piață.

În consecință, metoda comparației și celelalte abordări destinate estimării valorii de piață nu sunt aplicate în prezentul raport.

Art. 22. - *17/08/2018 - Art. 22. a fost modificat prin Lege 233/2018*

(1) Expropriatul nemulțumit de cuantumul despăgubirii prevăzute la art. 19 se poate adresa instanței judecătorești competente în termenul general de prescripție, care curge de la data la care i-a fost comunicată hotărârea de stabilire a cuantumului despăgubirii, sub sancțiunea decăderii, fără a putea contesta transferul dreptului de proprietate către expropriator asupra imobilului supus exproprierii, iar exercitarea căilor de atac nu suspendă efectele hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii și transferului dreptului de proprietate.

Recursuri în interesul legii - soluții de admitere.

(2) Președintele instanței va fixa un termen și va dispune citarea proprietarilor sau, după caz, a posesorilor, a altor titulari de drepturi reale sau a oricăror persoane cunoscute, care pot justifica un interes legitim asupra imobilelor expropriate.

(3) Soluționarea cererii expropriatului se face cu participarea obligatorie a procurorului.

(4) Instanța va verifica dacă sunt întrunite toate condițiile cerute de lege cu privire la stabilirea cuantumului despăgubirii. Hotărârea este supusă căilor de atac prevăzute de lege.

(5) Pentru soluționarea cauzei instanța va constitui o comisie de experți compusă dintr-un expert numit de instanță, unul desemnat de expropriator și un al treilea din partea persoanelor care sunt supuse exproprierii.

(6) Experții, la realizarea raportului de expertiză, precum și instanța vor ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

(7) Despăgubirea acordată de instanță nu va putea fi mai mică decât cea oferită de expropriator și nici mai mare decât cea solicitată de expropriat sau de altă persoană interesată.

A se vedea și Decizie 532/2018.

(8) Atât procedura de expropriere, cât și obiectivele de utilitate publică ce fac obiectul prezentei legi nu pot fi suspendate sau sistate la cererea vreunei persoane care invocă existența unor litigii privind posesia ori proprietatea imobilului expropriat.

Art. 23. - (1) Cererile adresate instanței judecătorești pentru stabilirea, în contradictoriu cu statul român sau cu unitățile administrativ-teritoriale, după caz, a dreptului la despăgubire pentru expropriere și a cuantumului acestela sunt scutite de taxa judiciară de timbru și sunt de competența instanțelor de drept comun.

(2) Prevederile alin. (1) nu sunt aplicabile litigiilor având ca obiect stabilirea dreptului de proprietate ori a altui drept real asupra imobilelor expropriate.

(3) Cheltuielile necesare pentru realizarea expertizelor de evaluare a cuantumului despăgubirilor cuvenite ca urmare a exproprierii în cadrul litigiilor prevăzute la alin. (1) vor fi avansate în conformitate cu procedura de drept comun.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Au fost colectate și analizate date privind proprietatea subiect, amplasamentul, documentele cadastrale și juridice furnizate, precum și încadrarea în studiul notarial aplicabil.

Inspecția activului imobilizat a fost realizată de către reprezentantul SC Management Consulting Solutions SRL, dl. Ipate Dragoș, într-un mod neinvaziv.

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Raportul de evaluare s-a realizat la data de 10 august 2026, utilizând date furnizate de la beneficiarul raportului de evaluare – PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA - precum și din observațiile evaluatorului rezultate din inspecția la fața locului a proprietății evaluate și a documentului „Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" referitoare la mun. Constanța, zona varianta Ovidiu – DC89.

Datele și informațiile furnizate sunt considerate a fi corecte și complete, atât timp cât nu contravin propriilor observații ale evaluatorului, iar aceste situații contradictorii sunt menționate în raport ori de câte ori este necesar. Datele și informațiile au fost sistematizate și interpretate, dar nefiind bazate pe un audit, eventualele omisiuni sau inexactități nu cad în sarcina evaluatorului. Acestea se referă la dimensiuni, structură, finisaje, stare de întreținere, date financiare și economice, etc.

Conform notei de comandă emise de Primăria Municipiului Constanța, Direcția Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu, au fost anexate în copie documentele necesare realizării raportului: tabelul cu identificarea imobilelor afectate de amplasamentul lucrării și planul de amplasament.
Cuantumul despăgubirii a fost determinat potrivit Legii nr. 255/2010 și studiului notarial aplicabil, fără utilizarea ofertelor sau tranzacțiilor de pe piața imobiliară și fără aplicarea metodei comparației.

1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Raportul a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze ce apar în cursul raportului de evaluare:

- Ipoteze semnificative:

- evaluatorul nu își asumă verificarea valabilității titlului de proprietate; situația juridică este redată pe baza documentelor furnizate de beneficiar;
- drepturile și sarcinile asupra proprietății sunt considerate astfel cum rezultă din documentele juridice și cadastrale furnizate;
- se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- informațiile furnizate sunt considerate autentice și complete, fără ca evaluatorul să garanteze conținutul acestora;
- documentațiile tehnice, planurile și materialele grafice furnizate sunt considerate corecte, sub rezerva responsabilității autorilor acestora;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

- se presupune că nu există aspecte ascunse ale proprietății care ar modifica identificarea, suprafața, categoria de folosință sau încadrarea în studiul notarial;
- se presupune că proprietatea respectă reglementările și restricțiile urbanistice aplicabile;
- autorizațiile, certificatul de urbanism și celelalte acte administrative sunt avute în vedere numai în măsura în care au fost furnizate și sunt relevante pentru identificarea imobilului;
- se presupune că limitele terenului corespund documentației cadastrale și că nu există alte servituți decât cele menționate în documentele furnizate;
- raportul privește exclusiv terenul și suprafața afectată descrise; nu se realizează alocări ale despăgubirii către construcții sau alte active;
- evaluatorul nu a fost solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță;
- despăgubirea calculată se referă la întreaga suprafață afectată indicată în raport; orice modificare a acesteia impune refacerea calculului;
- documentația cadastrală și juridică a fost utilizată pentru identificarea imobilului, a dimensiunilor și a titularilor indicați;
- la determinarea despăgubirii nu au fost utilizate previziuni, oferte, tranzacții ori factori ai cererii și ofertei de pe piața imobiliară;
- despăgubirea este determinată pentru categoria de folosință, zona și situația imobilului rezultate din documentele furnizate, fără ipoteze privind schimbări viitoare de destinație.

- Ipoteze speciale semnificative: nu există.
  - Nu au fost identificate alte ipoteze speciale.

1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii

Nu au fost utilizate asemenea informații.

1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță:

Oricare cerințe cu privire la luarea în considerare a factorilor de mediu, sociali și de guvernanță semnificativi. Factorii de mediu sunt cei care trebuie respectați. Bunul imobil îl are ca proprietar indicat pe Pascu Dumitru, potrivit documentelor furnizate: Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 170/04.01.2012 și partaj judiciar nr. 3071 din 26.09.2002 emis de BNP Trifu, contract de vânzare-cumpărare nr. 2372/05.09.2003 emis de BNP Crisan, contract de vânzare-cumpărare nr. 1361/11.06.2004 emis de BNP Crisan. Factorii sociali și de guvernanță nu sunt implicați.

1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate

Raportul de evaluare se realizează în formă scrisă extinsă în trei exemplare originale.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este destinat exclusiv clientului - Primăria Municipiului Constanța și nu poate fi făcut public terților, fără acordul scris al evaluatorului.

1.16. Precizarea cadrului aplicabil

Prezentul raport este elaborat pentru stabilirea despăgubirii în procedura de expropriere, potrivit Legii nr. 255/2010. Raportul nu urmărește estimarea valorii de piață, iar metoda comparației nu este aplicată.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare

Datele necesare sunt cele privind zona amplasamentului, proprietatea subiect, documentele cadastrale și juridice și încadrarea proprietății în studiul notarial aplicabil.

2.1. Date despre zona amplasamentului

Terenul supus evaluării este situat în zona varianta Ovidiu - DC89.

Zona este formată din imobile industriale, terenuri extravilan libere.

Zona are acces la toate utilitățile: apa, energie electrică.

În zonă există mijloace de transport în comun.

2.2. Date despre proprietatea subiect

Istoric

Proprietatea evaluată – teren extravilan cu categoria de folosință arabil, în suprafața de 2.500 mp, este situată în parcela A165/6/4/2 lot 1, NC 230461, al cărei proprietar indicat este Pascu Dumitru, potrivit următoarelor documente furnizate: Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 170/04.01.2012 și partaj judiciar nr. 3071 din 26.09.2002 emis de BNP Trifu, contract de vânzare-cumpărare nr. 2372/05.09.2003 emis de BNP Crisan, contract de vânzare-cumpărare nr. 1361/11.06.2004 emis de BNP Crisan.

Zonarea

Proprietatea se află în localitatea Constanța, zona Ovidiu – DC89.

Zona este omogenă, formată din proprietăti extravilane libere, agricole.

Zona are acces la utilități.

Amplasament

Terenul de fundare este normal și nu prezintă probleme constructive deosebite.

Amplasamentul este favorabil, fiind situat limitrof la DN 3C.

Utilitățile sunt în zonă.

- **Terenul extravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Terenul este situat în jud. Constanța, parcela A165/6/4/2 lot 1;
- Nr. cadastral: 230461;
- Suprafață teren: 2.500 mp;
- Suprafață teren din măsurători: 2.500 mp;
- Suprafață teren afectată: 2.500 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 30,284 ml;
- Topografie: relativ plană;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: terenul este situat limitrof la DN 3C, într-o zonă cu terenuri arabile și proprietăți industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: există posibilitatea de branșare la rețelele disponibile la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul raportului: stabilirea cuantumului despăgubirii potrivit Legii nr. 255/2010 pentru terenul extravilan supus exproprierii pentru cauză de utilitate publică.

Vecinătăți

N – IE 222601/ IE 230462;

S – IE 219594;

E – IE 219599;

V – IE 235638.

Localizare

Proprietatea se află în zona Varianta Ovidiu DC89.

Zona este formată din terenuri extravilan arabile.

Venituri și cheltuieli

În prezent, pe proprictatc nu se desfășoară activitate.

Impozite și taxe

Impozitele și taxele aferente terenului sunt cele prevăzute de legislația fiscală și de hotărârile Consiliului Local al Municipiului Constanța aplicabile la data de referință.

2.3. Precizări privind neaplicarea metodei comparației

Cuantumul despăgubirii se determină potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, prin raportare la studiul notarial aplicabil. Nu se estimează valoarea de piață și nu se selectează proprietăți comparabile.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

3.Analiza datelor

3.1. Neaplicarea analizei de piață

Analiza de piață şi metoda comparației nu au fost aplicate, deoarece obiectivul raportului este stabilirea despăgubirii potrivit Legii nr. 255/2010, pe baza valorii unitare din studiul notarial.

3.2. Încadrarea proprietății în studiul notarial

Proprietatea a fost încadrată, conform situației sale la data de referință, în categoria extravilan - arabil şi în zona Varianta Ovidiu DN 3C din studiul notarial.

Pentru această încadrare s-au avut în vedere caracteristicile proprietății subiect şi utilizarea sa actuală de teren liber, extravilan, cu folosință arabilă.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus şi Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu şi Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis şi Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Ville Noi, Sere - spațiu regional	6000
Alte locații	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

4.Determinarea despăgubirii

4.1. Calculul despăgubirii conform studiului notarial

Pentru terenul extravilan arabil situat în Varianta Ovidiu DN 3C, cuantumul despăgubirii a fost determinat potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, utilizând valoarea unitară din „Studiul de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea".

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
5	Teren extravilan arabil, parcela 165/6/4/2 lot 1 DN 3C, NC 230461, mun. Constanța, jud. Constanța	230461	2.500	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire pare DN 3C din municipiul Constanța	0,6	7.859	1.500

Terenul a fost încadrat ca extravilan - arabil, cu o valoare unitară de 0,60 euro/mp.

Cuantumul despăgubirii rezultat conform „Studiului de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea", prin aplicarea valorii unitare de 0,60 EURO/mp asupra suprafeței de 2.500 mp, este de 1.500 EURO, echivalentul a 7.859 lei, fără TVA.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus și Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis și Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Viile Noi, Sere - spațiu regional	6000
Alte locații	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

5.Analiza rezultatului și concluzia asupra despăgubirii

În prezentul raport, despăgubirea a fost determinată potrivit Legii nr. 255/2010:

- Potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, la realizarea raportului se ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici la momentul transferului dreptului de proprietate.
- Terenul a fost încadrat în studiul notarial ca extravilan - arabil, în zona Varianta Ovidiu DN 3C;
- Despăgubirea finală a fost determinată prin aplicarea valorii unitare de 0,60 euro/mp din studiul notarial, fără estimarea valorii de piață și fără aplicarea metodei comparației.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare în zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinație viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
5	Teren extravilan arabil, parcela 165/6/4/2 lot 1 DN 3C, NC 230461, mun. Constanța, jud. Constanța	230461	2.500	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	7.859	1.500

Observație: rezultatul este destinat exclusiv stabilirii despăgubirii pentru expropriere și nu reprezintă valoarea de piață a proprietății.

Concluzie:

Despăgubirea pentru terenul extravilan arabil situat în Varianta Ovidiu DN 3C, județul Constanța, a fost determinată potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010 și studiului notarial aplicabil.

1.500,00 EURO echivalentul a 7.859,40 lei fără TVA

1 EURO 5,2396 LEI 10.08.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

SOCIETATEA COMERCIALĂ MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
IPATE
DRAGOS MIHAI
Legitimația Nr. 13439
Valabil 2026
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

Nr. crt.	Proprietar	Denumire	Formă	Deschidre	Vecinătăţi				Documente	Parcela	Nr. cadastral	CF Sporadic
				ml	N	S	V	E				
1	Pascu Dumitru	Teren extravilan arabil, parcela 165/6/4/2 lot 1 DN 3C, NC 230461, mun. Constanţa, jud. Constanţa	dreptunghi	30,28	IE 222601/ IE 230462	IE 219594	IE 235638	IE 219599	Inscrieti privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale nr. 170/04.01.2012 şi partaj judiciare nr. 3071 din 26.09.2002 emis de BNP Trifu, contract de vânzaree cumpărare nr. 2372/05.09.2003 emis de BNP Crisan, contract de vânzare cumpărare nr. 1361/11.06.2004 emis de BNP Crisan	A165/6/4/2 lot 1	230461	264659

Curs Valutar 10.08.2026

Nr. crt.	Proprietar	Denumire	Suprafață	Încadrare în zonă cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinație viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren extravilan	Indice corecție 2026	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				(pg. 64)		Euro/mp	RON	EURO
1	Pascu Dumitru	Teren extravilan arabil, parcela 165/6/4/2 lot 1 DN 3C, NC 230461, mun. Constanța, jud. Constanța	2500	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	-	0,6	7.859,40	1.500,00
		Curs Valutar	5,2396									

2500

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere	357775
Ziua	16
Luna	12
Anul	2024

Cod verificare
100184078962

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 230461 Constanţa

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Constanta, PARCELA A 165/6/4/2-LOT 1

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	230461	2.500	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
170 / 04/01/2012		
Partaj Judiciar nr. 3071, din 26/09/2002 emis de BNP TRIFU (contract vanzare-cumparare nr.2373/05.09.2003 emis de BNP CRISAN;contract vanzare-cumparare nr.1361/11.06.2004 emis de BNP CRISAN;);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **PASCU DUMITRU**	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 203544/Constanta, inscrisa prin incheierea nr. 70589 din 11/12/2006;	
82754 / 18/08/2015		
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B3	~~Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.~~(1) din Legea 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

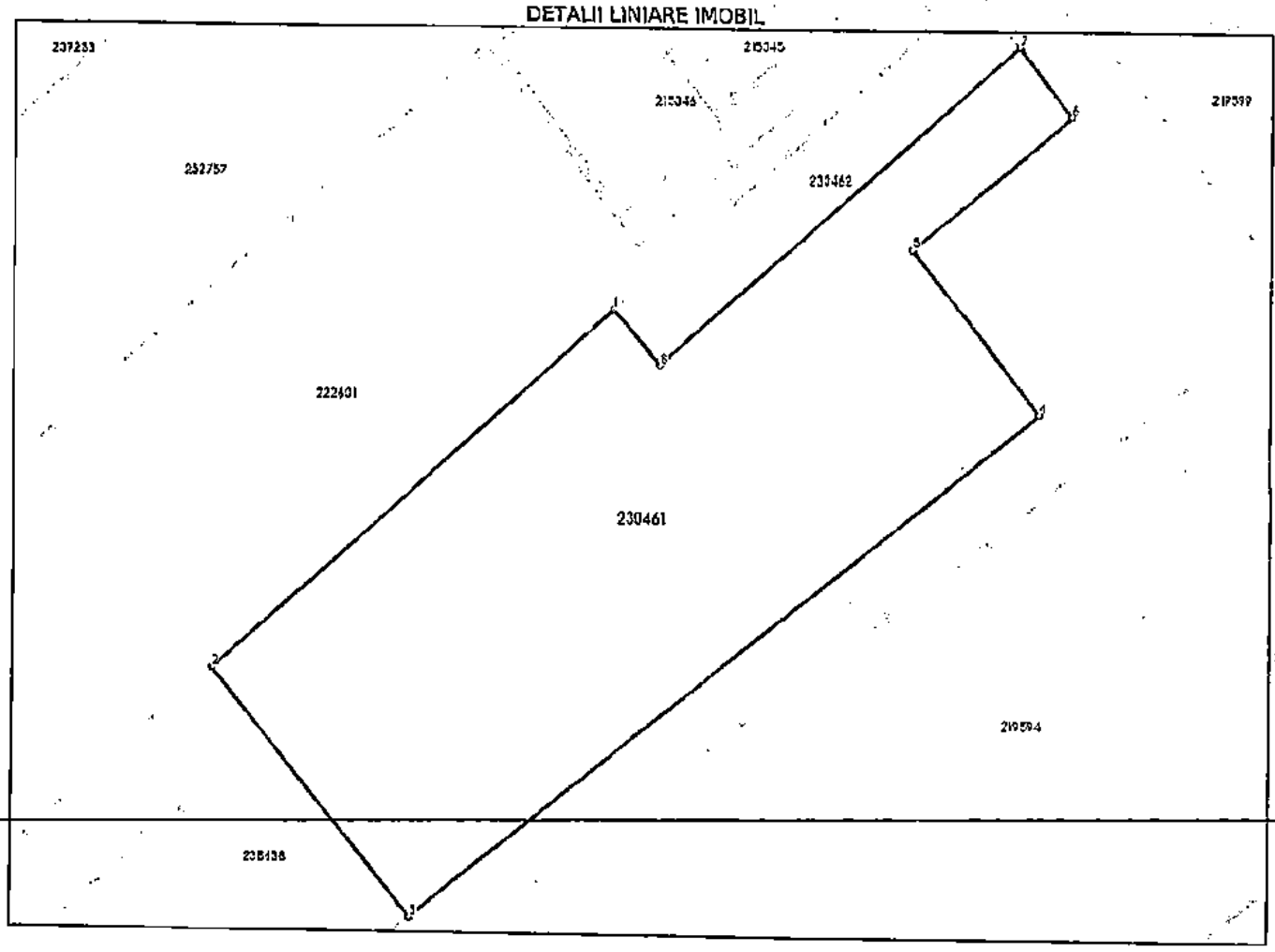
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
230461	2.500	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	2.500	-	A165/6/4/2 lot1	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	51.779
2	3	30.284
3	4	77.346
4	5	19.99
5	6	19.951
6	7	8.43

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m))
7	8	46.139
8	1	6.974

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data şi ora generării,
16/12/2024, 10:00

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

Constanţa

Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor

România, 900190, Constanţa, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J2003001792132, Cod fiscal: RO 15489305

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA Nr. 176538 2026 Luna 07 Ziua 27

MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA INTRARE/IEŞIRE Nr. 276 2026 07 Luna Ziua

RAPORT DE EVALUARE

(PENTRU EXPROPRIERE CF. L 255 / 2010)

TEREN EXTRAVILAN
Parcela 165/6, jud. Constanţa
(400 mp)

PROPRIETARI:

PASCU MARIA, PASCU LAETITIA STELLA
PASCU DUMITRU, PASCU IONEL
SOFONEA ELENA

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

IULIE 2026

RAPORT DE EVALUARE
(PENTRU EXPROPRIERE)

Obiectul evaluării: teren extravilan, cu suprafața de 400 mp, parcela 165/6, jud. Constanța

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

Data evaluării: 20 Iulie 2026

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA

Proprietar: PASCU MARIA, PASCU LAETIȚIA STELLA, PASCU DUMITRU, PASCU IONEL, SOFONEA ELENA

Executant: MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

CUPRINS

CUPRINS 2
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE 3
CERTIFICARE 5
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării 6
1.1. Identificarea activului supus evaluării 6
1.2. Identificarea clientului/beneficiarului 6
1.3. Utilizarea desemnată 6
1.4. Utilizatorul desemnat 6
1.5. Evaluatorul 6
1.6. Moneda evaluării 7
1.7. Data evaluării 7
1.8. Tipul valorii 7
1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora 9
1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea 10
1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative 10
1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii 11
1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță: 11
1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate 12
1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare 12
1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV 12
2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare 13
2.1. Aria de piață 13
2.2. Date despre proprietatea subiect 13
2.3. Date despre proprietăți comparabile 14
3. Analiza datelor 15
3.1. Analiza de piață 15
3.2. Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări) 15
4. Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului 16
4.1. Evaluarea terenului conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare 16
5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii 17

ANEXE

1. Plan de situație;
2. Titlu de proprietate;
3. Poze.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren extravilan arabil, parcela 165/6, județul Constanța, care aparține proprietarilor Pascu Maria, Pascu Laetiția Stella, Pascu Dumitru, Pascu Ionel, Sofonea Elena. La solicitarea beneficiarului, terenul va fi evaluat conform legii 255/2010 şi nu în conformitate cu standardele ANEVAR.

- **Terenul extravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Terenul este situat în jud. Constanța, parcela 165/6;
- Nr. cadastral: -;
- Suprafață teren : 55.400 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 55.400 mp:
- Suprafață teren afectată: 400 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: -;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat limitrof la DN 3C, o zonă de trenuri arabile, industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: are acces la utilitățile; energie electrică etc, cu posibilitatea de branșare la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului extravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică.

Nr. crt.	Denumire	Precla	Nr. cadastral	CF Sporadic	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona
					mp	(pg 66)		
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/6, DN 3C, mun. Constanța, jud. Constanța	A 165/6	-	-	400	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C

Nr. crt.	Denumire	Precla	Nr. cadastral	CF Sporadic	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren extravilan	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
						(pg. 64)	Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/6, DN 3C, mun. Constanța, jud. Constanța	A 165/6	-	-	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	0,6	1.258,10	240,00

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

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

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

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafaţă	Incadrare in zona cf studiu de piaţă	Categoria de folosinţă	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piaţă privind valorile minime ale proprietăţilor imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/6, DN 3C, mun. Constanţa, jud. Constanţa	-	400	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanţa	0,6	1.258,10	240,00

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Terenul are destinaţia de extravilan - arabil, în cadrul **„Studiu de Piaţă pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietăţile imobiliare situate în judeţele Constanţa şi Tulcea”** şi în evaluare s-a folosit valoarea minimă alocată pentru teren extravilan – arabil.

Concluzie:

Evaluarea terenului extravilan care are categoria de folosinţă de arabil - extravilan, situat în judeţul Constanta, zona Varianta Ovidiu DN 3C, s-a efectuat, la solicitarea beneficiarului, conform „Studiului de piaţă privind valorile minime ale proprietăţilor imobiliare”, potrivit art. 22, alin. 6, din legea 255/2010, ACEASTĂ VALOARE FIIND NECONFORMĂ CU STANDARDELE ANEVAR.

240,00 EURO echivalentul a 1.258,10 lei fără TVA
1 EURO 5,2421 LEI 20.07.2026

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

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

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

CERTIFICARE

Subsemnatul evaluator dr. ing. Dragoș Mihai Ipate certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare, iar acele date și informații preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menționate expres în text;
- analizele, opiniile și concluziile din raport sunt obiective și nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale cunoscute și prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare;
- evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natura ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare;
- evaluatorul nu este angajat direct sau prin intermediari în nici o acțiune cu caracter comercial privind activul evaluat;
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- evaluatorul își asuma menținerea confidențialității asupra datelor și informațiilor din raport, precum și neutilizarea, acestora, în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal, fie prin intermediul unei terțe persoane;
- **La solicitarea beneficiarului raportul a fost întocmit în concordanța cu legea 255/2010, lege neconformă cu standardele ANEVAR și a codului deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR;**
- utilizarea prezentului raport de evaluare poate fi însoțita de verificarea lui numai în conformitate cu legea 255/2010, lege neconformă cu standardele ANEVAR;
- Prezentul raport a fost efectuat în disconcordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2025. Acesta s-a efectuat conform legii nr. 255/2010 pentru exproprierea unui teren pentru cauză de utilitate publică;
- evaluatorul a efectuat personal inspecția proprietății ce face obiectul prezentului raport de evaluare în perioada Iulie 2026;
- evaluatorul este membru al ANEVAR (Asociația națională a evaluatorilor din România); evaluatorul își declară competența în evaluarea proprietății imobiliare evaluat.

Evaluator

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai Ipate

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Capitolul 1. Termenii de referinţă ai evaluării

1.1. Identificarea activului supus evaluării

Activul supus evaluării în prezentul raport constă în bunul imobil – teren arabil - extravilan, cu suprafaţa de 400 mp, situat limitrof la DN3C, parcela 165/6, jud. Constanţa.

Terenul extravilan aparţine proprietarilor Pascu Maria, Pascu Laetiţia Stella, Pascu Dumitru, Pascu Ionel, Sofonea Elena.

1.2. Identificarea clientului/beneficiarului

Beneficiarul şi utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA,** cu sediul în Constanţa, B-dul. Tomis, nr. 51.

1.3. Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată este aceea de a stabilii valoarea bunului imobil – teren arabil – extravilan, cu suprafaţa de 400 mp pentru expropriere cu destinaţia de "Construire parc DN 3C din municipiul Constanţa", coform legii 255/2010 şi potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010.

1.4. Utilizatorul desemnat

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA,** cu sediul în Constanţa, B-dul. Tomis, nr. 51. Nu există alţi utilizatori desemnaţi.

1.5. Evaluatorul

Denumire:	MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA
Adresa:	CONSTANŢA, Str. C. D. Gherea, nr. 13.
Telefon/fax:	mobil 0745-183221
E-mail:	dragos.ipate@gmail.com
CUI:	cod fiscal RO 15489305
Reg. Comerţului:	J2003001792132
Forma juridica:	societate cu răspundere limitată

Obiect de activitate: consultanţă în management, analiză diagnostic, reorganizare şi restructurare, evaluare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanţarea afacerilor.

Autorizaţie: membru corporativ ANEVAR – autorizaţie 0236.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Evaluatorul - expert tehnic judiciar conf. univ. dr. ing. IPATE DRAGOȘ MIHAI, domiciliat în Constanța, str. C. D. Gherea, nr. 13, cod 900190, tel./fax 0341.173.794, mobil 0745.183.221, e-mail: dragos.ipate@gmail.com , doctor în inginerie industrială:

- membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați in România), cu specializările evaluarea proprietăților imobiliare, evaluarea bunurilor mobile și evaluarea întreprinderilor, legitimație nr. 13439;
- expert tehnic judiciar în specialitatea „Evaluarea proprietății imobiliare" și „Evaluări bunuri mobile economie", autorizație Nr. 30018072014 Seria 670714103313062014, precum și în specialitatea „Evaluarea de întreprinderi", autorizație Nr. 921305202, Seria 20021222225042024, aflat în evidenta Biroului Local de Expertiza Tehnice și Contabile din cadrul Tribunalului Constanța.

Evaluatorul este asigurat de răspundere civilă profesională în domeniul evaluărilor la ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI.

Domeniul de activitate: expertiză tehnică în domeniul evaluării proprietății imobiliare și a bunurilor mobile economice, evaluarea întreprinderilor, consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare și restructurare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor

În calitate de evaluator a participat la realizarea numeroase evaluări de întreprinderi, participații la întreprinderi, active și alte bunuri mobile și proprietăți imobile. De asemenea participă la realizarea de expertize tehnice judiciare în domeniile evaluării proprietății imobiliare, evaluarea bunurilor mobile economice și evaluarea întreprinderilor

1.6. Moneda evaluării

Evaluarea se face în lei echivalent euro la data evaluării, respectiv 20.07.2026.

Cursul de conversie utilizat în calcule este cel de la data evaluării 1 EURO = 5,2421 lei.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 20 Iulie 2026.

Data raportului de evaluare (predării) este 21 Iulie 2026.

Inspecțiile au fost realizate în perioada de 15 - 20 Iulie 2026.

1.8. Tipul valorii

Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori.

În prezentul raport, tipul valorii se referă la valoarea terenului a fost estimată conform studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobilare și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010 conform căreia se va ține seama de expertizele întocmite și actualizate din camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate și REPREZINTĂ O DEROGARE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ÎN VIGOARE LA DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII.

ACEASTĂ VALOARE ESTE O NECONFORMITATE RAPORTATĂ LA STANDARDELE DE EVALUARE, DAR ESTE REALIZATĂ NUMAI DATORITĂ SOLICITĂRII PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA, SERVICIUL PATRIMONIU, PENTRU EXPROPRIERE CU DESTINAȚIA DE UTILITATE PUBLICĂ.

MENȚIONĂM CĂ TIPUL DE VALOARE REZULTAT NU CORESPUNDE NICI UNUI TIP DE VALOARE DEFINIT ÎN STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ȘI NU POATE FI ASIMILAT UNEI DEFINIȚII DIN STANDARDE.

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

Art. 22. - *17/05/2018 - Art. 22. a fost modificat prin Lege 233/2016*

(1) Expropriatul nemulţumit de cuantumul despăgubirii prevăzute la art. 19 se poate adresa instanţei judecătoreşti competente în termenul general de prescripţie, care curge de la data la care i-a fost comunicată hotărârea de stabilire a cuantumului despăgubirii, sub sancţiunea decăderii, fără a putea contesta transferul dreptului de proprietate către expropriator asupra imobilului supus exproprierii, iar exercitarea căilor de atac nu suspendă efectele hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii şi transferului dreptului de proprietate.

Recursuri în interesul legii - soluţii de admitere.

(2) Preşedintele instanţei va fixa un termen şi va dispune citarea proprietarilor sau, după caz, a posesorilor, a altor titulari de drepturi reale sau a oricăror persoane cunoscute, care pot justifica un interes legitim asupra imobilelor expropriate.

(3) Soluţionarea cererii expropriatului se face cu participarea obligatorie a procurorului.

(4) Instanţa va verifica dacă sunt întrunite toate condiţiile cerute de lege cu privire la stabilirea cuantumului despăgubirii. Hotărârea este supusă căilor de atac prevăzute de lege.

(5) Pentru soluţionarea cauzei instanţa va constitui o comisie de experţi compusă dintr-un expert numit de instanţă, unul desemnat de expropriator şi un al treilea din partea persoanelor care sunt supuse exproprierii.

(6) Experţii, la realizarea raportului de expertiză, precum şi instanţa vor ţine seama de expertizele întocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

(7) Despăgubirea acordată de instanţă nu va putea fi mai mică decât cea oferită de expropriator şi nici mai mare decât cea solicitată de expropriat sau de altă persoană interesată.

A se vedea şi Decizie 532/2018.

(8) Atât procedura de expropriere, cât şi obiectivele de utilitate publică ce fac obiectul prezentei legi nu pot fi suspendate sau sistate la cererea vreunei persoane care invocă existenţa unor litigii privind posesia ori proprietatea imobilului expropriat.

Art. 23. - (1) Cererile adresate instanţei judecătoreşti pentru stabilirea, în contradictoriu cu statul român sau cu unităţile administrativ-teritoriale, după caz, a dreptului la despăgubire pentru expropriere şi a cuantumului acesteia sunt scutite de taxa judiciară de timbru şi sunt de competenţa instanţelor de drept comun.

(2) Prevederile alin. (1) nu sunt aplicabile litigiilor având ca obiect stabilirea dreptului de proprietate ori a altui drept real asupra imobilelor expropriate.

(3) Cheltuielile necesare pentru realizarea expertizelor de evaluare a cuantumului despăgubirilor cuvenite ca urmare a exproprierii în cadrul litigiilor prevăzute la alin. (1) vor fi avansate în conformitate cu procedura de drept comun.

1.9. Natura şi amploarea activităţilor evaluatorului şi oricare limitări ale acestora

Pe parcursul evaluării au fost colectate şi analizate date cu privire la subiectul evaluării, aria de piaţă şi zona acestuia.

Inspecţia activului imobilizat a fost realizată de către reprezentantul SC Management Consulting Solutions SRL, dl. Ipate Dragoş, într-un mod neinvaziv.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Raportul de evaluare s-a realizat la data de 20 Iulie 2026, utilizând date furnizate de la beneficiarul raportului de evaluare – PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA - precum și din observațiile evaluatorului rezultate din inspecția la fața locului a proprietății evaluate și a documentului **„Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" referitoare la mun. Constanța, zona varianta Ovidiu – DC89.**

Datele și informațiile furnizate sunt considerate a fi corecte și complete, atât timp cât nu contravin propriilor observații ale evaluatorului, iar aceste situații contradictorii sunt menționate în raport ori de câte ori este necesar. Datele și informațiile au fost sistematizate și interpretate, dar nefiind bazate pe un audit, eventualele omisiuni sau inexactități nu cad în sarcina evaluatorului. Acestea se referă la dimensiuni, structură, finisaje, stare de întreținere, date financiare și economice, etc.

Conform Notei de comanda, emisă de Primăria Orașului Constanța, direcția Patrimoniu, serviciul Patrimoniu,, s-au atașat, în copie, documentele necesare realizării raportului de evaluare, respectiv: tabel cu identificarea imobilelor afectate de amplasamentul lucrării, plan de amplasament

Având în vedere că valoarea de circulație a imobilului expropriat s-a efectuat la solicitarea expresă a Primăriei Municipiului Constanța conform legii 255/2010 respectiv conform cu „Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" referitoare la zona varainta Ovidiu – DC89, mun. Constanța, la momentul transferului dreptului de proprietate, nu s-au luat în calcul informațiile de piață preluate de pe piața imobiliară specifică.

1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Raportul a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze ce apar în cursul raportului de evaluare:

- Ipoteze semnificative:

- evaluatorul nu poate să-și asume nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind certificatul de proprietate în sensul că se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi înstrăinată;
- proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;
- se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă o garanție asupra lor;
- toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte iar planurile și materialele grafice sunt prezentate sub rezerva de corectitudine a autorilor acestora;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau invizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare a proprietății;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

- se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;
- se presupune că autorizațiile, certificatul de urbanism se alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative locale sau naționale, au fost sau pot fi obținute sau reînnoitc pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii;
- se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există servituți, altele decât cele descrise în raport;
- orice proporție din valoarea totală estimată, între teren și construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare, iar valorile separate pentru teren sau clădire nu sunt valabile, dacă nu sunt precizate expres de evaluator;
- evaluatorul nu a fost solicitat să acorde consultanță ulterioară sau se depună mărturie în instanță;
- orice estimare a valorii se referă la întreaga proprietate și orice divizare sau drepturi parțiale anulează această evaluare;
- documentația privind situația juridică a fost preluată din datele de cadastru pentru a putea aprecia dimensiunile fizice;
- previziunile sau estimările referitoare la activitatea exploatare se bazează pe condițiile actuale ale piesei, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare;
- valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbarc a destinației.

• Ipoteze speciale semnificative: nu există.
  - valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației.

1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii

Nu au fost utilizate asemenea informații.

1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță:

Oricare cerințe cu privire la luarea în considerare a factorilor de mediu, social și de guvernanță semnificativi. Factorii de mediu sunt cei care este necesari a fi respectați, dar având în vedere că, bunul imobil aparține proprietarilor Pascu Maria, Pascu Laetiția Stella, Pascu Dumitru, Pascu Ionel, Sofonea Elena moștenitori ai defunctului Pascu Mila, conform titlu de proprietate nr 28415/1628 din 16.05.2002, acesta respectă condițiile legale în România. Factorii sociali și de guvernanță nu sunt implicați.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate

Raportul de evaluare se realizează în formă scrisă extinsă în trei exemplare originale.

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este destinat exclusiv clientului - Primăria Municipiului Constanța și nu poate fi făcut public terților, fără acordul scris al evaluatorului.

1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV

Prezentul raport de evaluare / expertiză judiciară **A FOST EFECTUAT ÎN DISCORDANȚĂ CU STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR** ediția 2025 (SEV 100 - Cadrul general al evaluării; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Tipuri ale valorii; SEV 103 – Abordare în evaluare; SEV 104 – Informații și date de intrare; SEV 105 – Modele de evaluare; SEV 106: Documentare și raportare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile) și **SE SUPUNE LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE.**

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare

Datele necesare pentru evaluarea proprietății imobiliare sunt date despre aria de piață, date despre proprietatea subiect si date despre proprietăți comparabile.

2.1. Aria de piață

Terenul supus evaluării este situat în zona varianta Ovidiu - DC89.

Zona este formată din imobile industriale, terenuri extravilan libere.

Zona are acces la toate utilitățile: apa, energie electrică.

În zonă există mijloace de transport în comun.

2.2. Date despre proprietatea subiect

Istoric

Proprietatea evaluată – teren extravilan cu categoria de folosință arabil, în suprafața de 400 mp din suprafața în proprietatee de 55.400 mp, aparține proprietarilor Pascu Maria, Pascu Laetiția Stella, Pascu Dumitru, Pascu Ionel, Sofonea Elena moștenitori ai defunctului Pascu Mila, conform titlului de proprietate nr. 28415/1628 din 16.05.2002.

Zonarea

Proprietatea se află în localitatea Constanța, zona Ovidiu – DC89.

Zona este omogenă, formată din proprietăti extravilane libere, agricole.

Zona are acces la utilități.

Amplasament

Terenul de fundare este normal și nu prezintă probleme constructive deosebite.

Amplasamentul este favorabil fiind situat limitrof la DN3C.

Utilitățile sunt în zonă.

- **Terenul extravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Terenul este situat în jud. Constanța, parcela 165/6;
- Nr. cadastral: -;
- Suprafață teren : 55.400 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 55.400 mp:
- Suprafață teren afectată: 400 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: -;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat limitrof la DN 3C, o zonă de trenuri arabile, industrial-agricole;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: are acces la utilitățile; energie electrică etc, cu posibilitatea de branșare la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului extravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică.

Vecinătăți

- N – Morărescu Ion;
- S – DE 158;
- E – DR 169;
- V – DJ 156.

Localizare

Proprietatea se află în zona varainta Ovidiu DC89.

Zona este formată din terenuri extravilan arabile.

Venituri și cheltuieli

In prezent pe proprietate nu se desfășoara activitate.

Impozite și taxe

În conformitate cu Hotărârile Consiliului local al Municipiului Constanța, impozitul pe construcție este 1,7% din valoarea de inventar la activele reevaluate.

2.3. Date despre proprietăți comparabile

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 și nu se face conform datelor de piață, astfel încât nu a fost necesară analiza de piață.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

3.Analiza datelor

3.1. Analiza de piață

Analiza de piață nu a fost efectuată deoarece evaluarea a fost făcută conform grilei notarilor publici, potrivit art. 22, alin 6 din legea 255/2010.

3.2. Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări)

În cazul acestui raport s-a calculat o valoare a terenului extravilan conform legii 255/2010, în concordanță cu studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare, situate în localitatea Constanța, zona Varianta Ovidiu DC89. Această valoare este o neconformitate raportată la Standardele de Evaluare și este realizată la solicitare Primăriei Municipiului Constanța, astfel că nu este necesară analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilitzări).

CMBU a fost luată în considerare pentru încadrarea în studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare a fost în prezent de teren liber.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus și Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis și Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Viile Noi, Sere - spațiu regional	6000
Alte locații	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

4.Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului

4.1. Evaluarea terenului conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare

La solicitarea beneficiarului, evaluarea terenului extravilan, categorie de folosință arabil, situat în zona varainta Ovidiu DC89, s-a efectuat conform **"Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea"** și potrivit art. 22, alin. 6 legea 255/2010 și în disconcordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2026.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare în zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/6, DN 3C, mun. Constanța, jud. Constanța	-	400	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	1.258,10	240,00

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

Valoarea de piață rezultată conform **"Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea"**, *este de 0,6 EURO/mp pentru terenuri extravilan - arabile respectiv 240,00 Euro echivalentul a 1.258,10 lei, fără TVA.*

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus și Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis și Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Vila Nel, Sere - spațiu regional	6000
Alte locații	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

5.Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

In prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legiii 255/2010:

- 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 extravilan, categoria de folosință extravilan - 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	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/6, DN 3C, mun. Constanța, jud. Constanța	-	400	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	1.258,10	240,00

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Terenul are destinația de extravilan - arabil, în cadrul „**Studiu de Piață pentru anul 2026, 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 extravilan - arabil.

Concluzie:

Evaluarea terenului extravilan care are categoria de folosință de extravilan - arabil, situat în județul Constanta, mun. Constanța, zona varianta Ovidiu DN 3C, 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.

240,00 EURO echivalentul a 1.258,10 lei fără TVA
1 EURO 5,2421 LEI 20.07.2026

Raportul de evaluare a fost realizat
S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
Administrator
Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN PROPRIETATE

A. SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN EXTRravilan

NR. CRT.	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	NR. TOPOGRAFIC TARLA (SOLA)	NR. TOPOGRAFIC PARCELĂ	SUPRAFAȚĂ Ha	SUPRAFAȚĂ mp	VECINĂTĂȚI NORD	VECINĂTĂȚI EST	VECINĂTĂȚI SUD	VECINĂTĂȚI VEST	OBSERVAȚII
1	ARABIL		165/6	5	5400	MORĂRESCU ION	DE 163	DE 158	DJ 156	
			170/5	2	1600	MOȘT. VELIGA HAFIZ MUSA	HCN 169	HCN 169	DJ 156	
2	VII									
3	LIVEZI									
4	PĂȘUNI									
5	FÎNEȚE									
6	PĂDURI									
7	ALTE TERENURI NEAGRICOLE									
	TOTAL			7	7000					

TOTAL GENERAL (A+B) 7 Ha 7000 mp

din care:

ARABIL 7 Ha 7000 mp

VII ____ Ha ____ mp

LIVEZI ____ Ha ____ mp

PĂȘUNI ____ Ha ____ mp

FÎNEȚE ____ Ha ____ mp

PĂDURI ____ Ha ____ mp

CURȚI, CONSTRUCȚII ____ Ha ____ mp

ALTE TERENURI ____ Ha ____ mp

B. SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN INTRAVILAN

NR. CRT.	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	NR. TOPOGRAFIC TARLA (SOLA)	NR. TOPOGRAFIC PARCELĂ	SUPRAFAȚĂ Ha	SUPRAFAȚĂ mp	VECINĂTĂȚI NORD	VECINĂTĂȚI EST	VECINĂTĂȚI SUD	VECINĂTĂȚI VEST	OBSERVAȚII
1	ARABIL									
2	VII									
3	LIVEZI									
4	PĂȘUNI									
5	FÎNEȚE									
6	CURȚI, CONSTRUCȚII									
7	ALTE TERENURI									
	TOTAL									

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

Constanţa

Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor

România, 900190, Constanţa, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J2003001792132, Cod fiscal: RO 15489305

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
Nr. 176542
An 2026 Luna 07 Ziua 24

MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA
INTRARE/IEŞIRE Nr. 277
An 2026 Luna 07 Ziua 20

RAPORT DE EVALUARE

(PENTRU EXPROPRIERE CF. L 255 / 2010)

TEREN EXTRAVILAN
Parcela 165/6, jud. Constanţa
(807 mp)

PROPRIETARI:

PASCU MARIA, PASCU LAETITIA STELLA
PASCU DUMITRU, PASCU IONEL
SOFONEA ELENA

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

IULIE 2026

RAPORT DE EVALUARE
(PENTRU EXPROPRIERE)

Obiectul evaluării: teren extravilan, cu suprafața de 807 mp, parcela 165/6, jud. Constanţa

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

Data evaluării: 20 Iulie 2026

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA

Proprietar: PASCU MARIA, PASCU LAETIȚIA STELLA, PASCU DUMITRU, PASCU IONEL, SOFONEA ELENA

Executant: MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

CUPRINS

CUPRINS 2
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE 3
CERTIFICARE 5
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării 6
1.1. Identificarea activului supus evaluării 6
1.2. Identificarea clientului/beneficiarului 6
1.3. Utilizarea desemnată 6
1.4. Utilizatorul desemnat 6
1.5. Evaluatorul 6
1.6. Moneda evaluării 7
1.7. Data evaluării 7
1.8. Tipul valorii 7
1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora 9
1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea 10
1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative 10
1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii 11
1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță: 11
1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate 12
1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare 12
1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV 12
2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare 13
2.1. Aria de piață 13
2.2. Date despre proprietatea subiect 13
2.3. Date despre proprietăți comparabile 14
3. Analiza datelor 15
3.1. Analiza de piață 15
3.2. Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări) 15
4. Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului 16
4.1. Evaluarea terenului conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare 16
5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii 17

ANEXE

1. Plan de situație;
2. Titlu de proprietate;
3. Poze.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren extravilan arabil, parcela 165/6, județul Constanța, care aparține proprietarilor Pascu Maria, Pascu Laetiția Stella, Pascu Dumitru, Pascu Ionel, Sofonea 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 jud. Constanța, parcela 165/6;
- Nr. cadastral: -;
- Suprafață teren : 55.400 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 55.400 mp:
- Suprafață teren afectată: 807 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: -;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat limitrof la DN 3C, o zonă de trenuri arabile, industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: are acces la utilitățile; energie electrică etc, cu posibilitatea de branșare la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului extravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică.

Nr. crt.	Denumire	Prcela	Nr. cadastral	CF Sporadic	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona
					m.p	(pg 66)		
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/6, DN 3C, mun. Constanța, jud. Constanța	A 165/6	-	-	807	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C

Nr. crt.	Denumire	Prcela	Nr. cadastral	CF Sporadic	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren extravilan	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
						(pg. 64)	Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/6, DN 3C, mun. Constanța, jud. Constanța	A 165/6	-	-	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	0,6	2.538,22	484,20

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

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 extravilan arabil;
- 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	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/6, DN 3C, mun. Constanța, jud. Constanța	-	807	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	2.538,22	484,20

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Terenul are destinația de extravilan - arabil, în cadrul **„Studiu de Piață pentru anul 2026, 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 extravilan – arabil.

Concluzie:

Evaluarea terenului extravilan care are categoria de folosință de arabil - extravilan, situat în județul Constanta, zona Varianta Ovidiu DN 3C, 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.

484,20 EURO echivalentul a 2.538,22 lei fără TVA

1 EURO 5.2421 LEI 20.07.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

CERTIFICARE

Subsemnatul evaluator dr. ing. Dragoș Mihai Ipate certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare, iar acele date și informații preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menționate expres în text;
- analizele, opiniile și concluziile din raport sunt obiective și nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale cunoscute și prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare;
- evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natura ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare;
- evaluatorul nu este angajat direct sau prin intermediari în nici o acțiune cu caracter comercial privind activul evaluat;
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- evaluatorul își asuma menținerea confidențialității asupra datelor și informațiilor din raport, precum și neutilizarea, acestora, în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal, fie prin intermediul unei terțe persoane;
- **La solicitarea beneficiarului raportul a fost întocmit în concordanța cu legea 255/2010, lege neconformă cu standardele ANEVAR și a codului deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR;**
- utilizarea prezentului raport de evaluare poate fi însoțita de verificarea lui numai în conformitate cu legea 255/2010, lege neconformă cu standardele ANEVAR;
- Prezentul raport a fost efectuat în disconcordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2025. Acesta s-a efectuat conform legii nr. 255/2010 pentru exproprierea unui teren pentru cauză de utilitate publică;
- evaluatorul a efectuat personal inspecția proprietății ce face obiectul prezentului raport de evaluare în perioada Iulie 2026;
- evaluatorul este membru al ANEVAR (Asociația națională a evaluatorilor din România); evaluatorul își declară competența în evaluarea proprietății imobiliare evaluat.

Evaluator

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai Ipate

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Capitolul 1. Termenii de referinţă ai evaluării

1.1. Identificarea activului supus evaluării

Activul supus evaluării în prezentul raport constă în bunul imobil – teren arabil - extravilan, cu suprafaţa de 400 mp, situat limitrof la DN3C, parcela 165/6, jud. Constanţa.

Terenul extravilan aparţine proprietarilor Pascu Maria, Pascu Laetiţia Stella, Pascu Dumitru, Pascu Ionel, Sofonea Elena.

1.2. Identificarea clientului/beneficiarului

Beneficiarul şi utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA,** cu sediul în Constanţa, B-dul. Tomis, nr. 51.

1.3. Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată este aceea de a stabilii valoarea bunului imobil – teren arabil – extravilan, cu suprafaţa de 400 mp pentru expropriere cu destinaţia de "Construire parc DN 3C din municipiul Constanţa", coform legii 255/2010 şi potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010.

1.4. Utilizatorul desemnat

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA,** cu sediul în Constanţa, B-dul. Tomis, nr. 51. Nu există alţi utilizatori desemnaţi.

1.5. Evaluatorul

Denumire:	MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA
Adresa:	CONSTANŢA, Str. C. D. Gherea, nr. 13.
Telefon/fax:	mobil 0745-183221
E-mail:	dragos.ipate@gmail.com
CUI:	cod fiscal RO 15489305
Reg. Comerţului:	J2003001792132
Forma juridica:	societate cu răspundere limitată

Obiect de activitate: consultanţă în management, analiză diagnostic, reorganizare şi restructurare, evaluare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanţarea afacerilor.

Autorizaţie: membru corporativ ANEVAR – autorizaţie 0236.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Evaluatorul - expert tehnic judiciar conf. univ. dr. ing. IPATE DRAGOȘ MIHAI, domiciliat în Constanța, str. C. D. Gherea, nr. 13, cod 900190, tel./fax 0341.173.794, mobil 0745.183.221, e-mail: dragos.ipate@gmail.com , doctor în inginerie industrială:

- membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați in România), cu specializările evaluarea proprietăților imobiliare, evaluarea bunurilor mobile și evaluarea întreprinderilor, legitimație nr. 13439;
- expert tehnic judiciar în specialitatea „Evaluarea proprietății imobiliare" și „Evaluări bunuri mobile economie", autorizație Nr. 30018072014 Seria 6707141033130620l4, precum și în specialitatea „Evaluarea de întreprinderi", autorizație Nr. 921305202, Seria 20021222225042024, aflat în evidenta Biroului Local de Expertiza Tehnice și Contabile din cadrul Tribunalului Constanța.

Evaluatorul este asigurat de răspundere civilă profesională în domeniul evaluărilor la ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI.

Domeniul de activitate: expertiză tehnică în domeniul evaluării proprietății imobiliare și a bunurilor mobile economice, evaluarea întreprinderilor, consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare și restructurare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor

În calitate de evaluator a participat la realizarea numeroase evaluări de întreprinderi, participații la întreprinderi, active și alte bunuri mobile și proprietăți imobile. De asemenea participă la realizarea de expertize tehnice judiciare în domeniile evaluării proprietății imobiliare, evaluarea bunurilor mobile economice și evaluarea întreprinderilor

1.6. Moneda evaluării

Evaluarea se face în lei echivalent euro la data evaluării, respectiv 20.07.2026.

Cursul de conversie utilizat în calcule este cel de la data evaluării 1 EURO = 5,2421 lei.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 20 Iulie 2026.

Data raportului de evaluare (predării) este 21 Iulie 2026.

Inspecțiile au fost realizate în perioada de 15 - 20 Iulie 2026.

1.8. Tipul valorii

Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori.

În prezentul raport, tipul valorii se referă la valoarea terenului a fost estimată conform studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobilare și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010 conform căreia se va ține seama de expertizele întocmite și actualizate din camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate și REPREZINTĂ O DEROGARE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ÎN VIGOARE LA DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII.

ACEASTĂ VALOARE ESTE O NECONFORMITATE RAPORTATĂ LA STANDARDELE DE EVALUARE, DAR ESTE REALIZATĂ NUMAI DATORITĂ SOLICITĂRII PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA, SERVICIUL PATRIMONIU, PENTRU EXPROPRIERE CU DESTINAȚIA DE UTILITATE PUBLICĂ.

MENȚIONĂM CĂ TIPUL DE VALOARE REZULTAT NU CORESPUNDE NICI UNUI TIP DE VALOARE DEFINIT ÎN STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ȘI NU POATE FI ASIMILAT UNEI DEFINIȚII DIN STANDARDE.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Art. 22. - *17/08/2018 - Art. 22. a fost modificat prin Lege 233/2018*

(1) Expropriatul nemulțumit de cuantumul despăgubirii prevăzute la art. 19 se poate adresa instanței judecătorești competente în termenul general de prescripție, care curge de la data la care i-a fost comunicată hotărârea de stabilire a cuantumului despăgubirii, sub sancțiunea decăderii, fără a putea contesta transferul dreptului de proprietate către expropriator asupra imobilului supus exproprierii, iar exercitarea căilor de atac nu suspendă efectele hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii și transferului dreptului de proprietate.

Recursuri în interesul legii - soluții de admitere.

(2) Președintele instanței va fixa un termen și va dispune citarea proprietarilor sau, după caz, a posesorilor, a altor titulari de drepturi reale sau a oricăror persoane cunoscute, care pot justifica un interes legitim asupra imobilelor expropriate.

(3) Soluționarea cererii expropriatului se face cu participarea obligatorie a procurorului.

(4) Instanța va verifica dacă sunt întrunite toate condițiile cerute de lege cu privire la stabilirea cuantumului despăgubirii. Hotărârea este supusă căilor de atac prevăzute de lege.

(5) Pentru soluționarea cauzei instanța va constitui o comisie de experți compusă dintr-un expert numit de instanță, unul desemnat de expropriator și un al treilea din partea persoanelor care sunt supuse exproprierii.

(6) Experții, la realizarea raportului de expertiză, precum și instanța vor ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

(7) Despăgubirea acordată de instanță nu va putea fi mai mică decât cea oferită de expropriator și nici mai mare decât cea solicitată de expropriat sau de altă persoană interesată.

A se vedea și Decizie 532/2018.

(8) Atât procedura de expropriere, cât și obiectivele de utilitate publică ce fac obiectul prezentei legi nu pot fi suspendate sau sistate la cererea vreunei persoane care invocă existența unor litigii privind posesia ori proprietatea imobilului expropriat.

Art. 23. - (1) Cererile adresate instanței judecătorești pentru stabilirea, în contradictoriu cu statul român sau cu unitățile administrativ-teritoriale, după caz, a dreptului la despăgubire pentru expropriere și a cuantumului acestela sunt scutite de taxa judiciară de timbru și sunt de competența instanțelor de drept comun.

(2) Prevederile alin. (1) nu sunt aplicabile litigiilor având ca obiect stabilirea dreptului de proprietate ori a altui drept real asupra imobilelor expropriate.

(3) Cheltuielile necesare pentru realizarea expertizelor de evaluare a cuantumului despăgubirilor cuvenite ca urmare a exproprierii în cadrul litigiilor prevăzute la alin. (1) vor fi avansate în conformitate cu procedura de drept comun.

1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Pe parcursul evaluării au fost colectate și analizate date cu privire la subiectul evaluării, aria de piață și zona acestuia.

Inspecția activului imobilizat a fost realizată de către reprezentantul SC Management Consulting Solutions SRL, dl. Ipate Dragoș, într-un mod neinvaziv.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Raportul de evaluare s-a realizat la data de 20 Iulie 2026, utilizând date furnizate de la beneficiarul raportului de evaluare – PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA - precum și din observațiile evaluatorului rezultate din inspecția la fața locului a proprietății evaluate și a documentului **„Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" referitoare la mun. Constanța, zona varianta Ovidiu – DC89.**

Datele și informațiile furnizate sunt considerate a fi corecte și complete, atât timp cât nu contravin propriilor observații ale evaluatorului, iar aceste situații contradictorii sunt menționate în raport ori de câte ori este necesar. Datele și informațiile au fost sistematizate și interpretate, dar nefiind bazate pe un audit, eventualele omisiuni sau inexactități nu cad în sarcina evaluatorului. Acestea se referă la dimensiuni, structură, finisaje, stare de întreținere, date financiare și economice, etc.

Conform Notei de comanda, emisă de Primăria Orașului Constanța, direcția Patrimoniu, serviciul Patrimoniu,, s-au atașat, în copie, documentele necesare realizării raportului de evaluare, respectiv: tabel cu identificarea imobilelor afectate de amplasamentul lucrării, plan de amplasament

Având în vedere că valoarea de circulație a imobilului expropriat s-a efectuat la solicitarea expresă a Primăriei Municipiului Constanța conform legii 255/2010 respectiv conform cu „Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" referitoare la zona varainta Ovidiu – DC89, mun. Constanța, la momentul transferului dreptului de proprietate, nu s-au luat în calcul informațiile de piață preluate de pe piața imobiliară specifică.

1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Raportul a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze ce apar în cursul raportului de evaluare:

- Ipoteze semnificative:

- evaluatorul nu poate să-și asume nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind certificatul de proprietate în sensul că se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi înstrăinată;
- proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;
- se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă o garanție asupra lor;
- toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte iar planurile și materialele grafice sunt prezentate sub rezerva de corectitudine a autorilor acestora;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau invizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare a proprietății;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

- se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;
- se presupune că autorizațiile, certificatul de urbanism se alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative locale sau naționale, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii;
- se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există servituți, altele decât cele descrise în raport;
- orice proporție din valoarea totală estimată, între teren și construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare, iar valorile separate pentru teren sau clădire nu sunt valabile, dacă nu sunt precizate expres de evaluator;
- evaluatorul nu a fost solicitat să acorde consultanță ulterioară sau se depună mărturie în instanță;
- orice estimare a valorii se referă la întreaga proprietate și orice divizare sau drepturi parțiale anulează această evaluare;
- documentația privind situația juridică a fost preluată din datele de cadastru pentru a putea aprecia dimensiunile fizice;
- previziunile sau estimările referitoare la activitatea exploatare se bazează pe condițiile actuale ale piesei, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare;
- valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației.

• Ipoteze speciale semnificative: nu există.

- valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației.

1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii

Nu au fost utilizate asemenea informații.

1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță:

Oricare cerințe cu privire la luarea în considerare a factorilor de mediu, social și de guvernanță semnificativi. Factorii de mediu sunt cei care este necesari a fi respectați, dar având în vedere că, bunul imobil aparține proprietarilor Pascu Maria, Pascu Laetiția Stella, Pascu Dumitru, Pascu Ionel, Sofonea Elena moștenitori ai defunctului Pascu Mila, conform titlu de proprietate nr 28415/1628 din 16.05.2002, acesta respectă condițiile legale în România. Factorii sociali și de guvernanță nu sunt implicați.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate

Raportul de evaluare se realizează în formă scrisă extinsă în trei exemplare originale.

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este destinat exclusiv clientului - Primăria Municipiului Constanța și nu poate fi făcut public terților, fără acordul scris al evaluatorului.

1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV

Prezentul raport de evaluare / expertiză judiciară **A FOST EFECTUAT ÎN DISCORDANȚĂ CU STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR** ediția 2025 (SEV 100 - Cadrul general al evaluării; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Tipuri ale valorii; SEV 103 – Abordare în evaluare; SEV 104 – Informații și date de intrare; SEV 105 – Modele de evaluare; SEV 106: Documentare și raportare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile) și **SE SUPUNE LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE.**

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

2. Culegerea datelor şi descrierea proprietăţii imobiliare

Datele necesare pentru evaluarea proprietăţii imobiliare sunt date despre aria de piaţă, date despre proprietatea subiect si date despre proprietăţi comparabile.

2.1. *Aria de piaţă*

Terenul supus evaluării este situat în zona varianta Ovidiu - DC89.

Zona este formată din imobile industriale, terenuri extravilan libere.

Zona are acces la toate utilităţile: apa, energie electrică.

În zonă există mijloace de transport în comun.

2.2. *Date despre proprietatea subiect*

Istoric

Proprietatea evaluată – teren extravilan cu categoria de folosinţă arabil, în suprafaţa de 807 mp din suprafaţa în proprietatee de 55.400 mp, aparţine proprietarilor Pascu Maria, Pascu Laetiţia Stella, Pascu Dumitru, Pascu Ionel, Sofonea Elena moştenitori ai defunctului Pascu Mila, conform titlului de proprietate nr. 28415/1628 din 16.05.2002.

Zonarea

Proprietatea se află în localitatea Constanţa, zona Ovidiu – DC89.

Zona este omogenă, formată din proprietăti extravilane libere, agricole.

Zona are acces la utilităţi.

Amplasament

Terenul de fundare este normal şi nu prezintă probleme constructive deosebite.

Amplasamentul este favorabil fiind situat limitrof la DN3C.

Utilităţile sunt în zonă.

- **Terenul extravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Terenul este situat în jud. Constanţa, parcela 165/6;
- Nr. cadastral: -;
- Suprafaţă teren : 55.400 mp;
- Suprafaţă teren din măsurători : 55.400 mp:
- Suprafaţă teren afectată: 807 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: -;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat limitrof la DN 3C, o zonă de trenuri arabile, industrial-agricole;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: are acces la utilitățile; energie electrică etc, cu posibilitatea de branșare la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului extravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică.

Vecinătăți

- N – Morărescu Ion;
- S – DE 158;
- E – DR 169;
- V – DJ 156.

Localizare

Proprietatea se află în zona varainta Ovidiu DC89.

Zona este formată din terenuri extravilan arabile.

Venituri și cheltuieli

In prezent pe proprietate nu se desfășoara activitate.

Impozite și taxe

În conformitate cu Hotărârile Consiliului local al Municipiului Constanța, impozitul pe construcție este 1,7% din valoarea de inventar la activele reevaluate.

2.3. Date despre proprietăți comparabile

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 și nu se face conform datelor de piață, astfel încât nu a fost necesară analiza de piață.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

3.Analiza datelor

3.1. Analiza de piață

Analiza de piață nu a fost efectuată deoarece evaluarea a fost făcută conform grilei notarilor publici, potrivit art. 22, alin 6 din legea 255/2010.

3.2. Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări)

În cazul acestui raport s-a calculat o valoare a terenului extravilan conform legii 255/2010, în concordanță cu studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare, situate în localitatea Constanța, zona Varianta Ovidiu DC89. Această valoare este o neconformitate raportată la Standardele de Evaluare și este realizată la solicitare Primăriei Municipiului Constanța, astfel că nu este necesară analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilitzări).

CMBU a fost luată în considerare pentru încadrarea în studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare a fost în prezent de teren liber.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Pelazu - între Campus și Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis și Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Viile Noi, Sere - spațiu regional	6000
Alte locații	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

4.Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului

4.1. Evaluarea terenului conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare

La solicitarea beneficiarului, evaluarea terenului extravilan, categorie de folosință arabil, situat în zona varainta Ovidiu DC89, s-a efectuat conform **"Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea"** și potrivit art. 22, alin. 6 legea 255/2010 și în disconcordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2026.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare în zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinație viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/6, DN 3C, mun. Constanța, jud. Constanța	-	807	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	2.538,22	484,20

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

Valoarea de piață rezultată conform **"Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea"**, *este de 0,6 EURO/mp pentru terenuri extravilan - arabile respectiv 240,00 Euro echivalentul a 1.258,10 lei, fără TVA.*

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus și Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis și Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	8000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Vile Noi, Sere - spațiu regional	8000
Alte locații	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

5.Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

In prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legiii 255/2010:

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

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafaţă	Incadrare în zona cf studiu de piaţă	Categoria de folosinţă	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piaţă privind valorile minime ale proprietăţilor imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela 165/6, DN 3C, mun. Constanţa, jud. Constanţa	-	807	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanţa	0,6	2.538,22	484,20

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Terenul are destinaţia de extravilan - arabil, în cadrul **„Studiu de Piaţă pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietăţile imobiliare situate în judeţele Constanţa şi Tulcea”** şi în evaluare s-a folosit valoarea minimă alocată pentru teren extravilan - arabil.

Concluzie:

Evaluarea terenului extravilan care are categoria de folosinţă de extravilan - arabil, situat în judeţul Constanta, mun. Constanţa, zona varianta Ovidiu DN 3C, s-a efectuat, la solicitarea beneficiarului, conform „Studiului de piaţă privind valorile minime ale proprietăţilor imobiliare”, potrivit art. 22, alin. 6, din legea 255/2010, ACEASTĂ VALOARE FIIND NECONFORMĂ CU STANDARDELE ANEVAR.

484,20 EURO echivalentul a 2.538,22 lei fără TVA

1 EURO 5,2421 LEI 20.07.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN PROPRIETATE

A. SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN EXTRAVILAN

NR. CRT.	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAȚĂ		VECINĂTĂȚI				OBSERVAȚII
		TARLA (SOLA)	PARCELĂ	Ha	mp	NORD	EST	SUD	VEST	
1	ARABIL		165/6	5	5400	MORĂRESCU ION	DE 163	DE 158	DJ 156	
			170/5	2	1600	MOST. VELIGA HAFIZ MUSA	HCN 169	HCN 169	DJ 156	
2	VII									
3	LIVEZI									
4	PĂȘUNI									
5	FÎNEȚE									
6	PĂDURI									
7	ALTE TERENURI NEAGRICOLE									
	TOTAL			7	7000					

TOTAL GENERAL (A+B) 7 Ha 7000 mp

din care:

ARABIL 7 Ha 7000 mp

VII ..... Ha ..... mp

LIVEZI ..... Ha ..... mp

PĂȘUNI ..... Ha ..... mp

FÎNEȚE ..... Ha ..... mp

PĂDURI ..... Ha ..... mp

CURȚI, CONSTRUCȚII ..... Ha ..... mp

ALTE TERENURI ..... Ha ..... mp

B. SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN INTRAVILAN

NR. CRT.	CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAȚĂ		VECINĂTĂȚI				OBSERVAȚII
		TARLA (SOLA)	PARCELĂ	Ha	mp	NORD	EST	SUD	VEST	
1	ARABIL									
2	VII									
3	LIVEZI									
4	PĂȘUNI									
5	FÎNEȚE									
6	CURȚI, CONSTRUCȚII									
7	ALTE TERENURI									
	TOTAL									

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

Constanţa

Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor

România, 900190, Constanţa, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J2003001792132, Cod fiscal: RO 15489305

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
Nr. 196052
2026 Luna 08 Ziua 11

MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA
INTRARE IEŞIRE Nr. 307
2026 08 10

RAPORT DE EVALUARE

(PENTRU EXPROPRIERE CF. L 255 / 2010)

TEREN EXTRAVILAN
Parcela A165/6/4/3, jud. Constanța
(2.000 mp) (NC 235638)

PROPRIETAR:

ISTRATE MIOARA

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

AUGUST 2026

RAPORT DE EVALUARE
(PENTRU EXPROPRIERE)

Obiectul evaluării: teren extravilan, cu suprafața de 2.000 mp, parcela A165/6/4/3, jud. Constanța

Scopul raportului: stabilirea cuantumului despăgubirii potrivit Legii nr. 255/2010 pentru terenul extravilan supus exproprierii pentru cauză de utilitate publică

Data evaluării: 10 august 2026

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA

Proprietar: ISTRATE MIOARA

Executant: MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

CUPRINS

CUPRINS 2
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE 3
CERTIFICARE 5
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării 6
1.1. Identificarea activului supus evaluării 6
1.2. Identificarea clientului/beneficiarului 6
1.3. Utilizarea desemnată 6
1.4. Utilizatorul desemnat 6
1.5. Evaluatorul 6
1.6. Moneda evaluării 7
1.7. Data evaluării 7
1.8. Natura valorii determinate 7
1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora 9
1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea 9
1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative 9
1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii 10
1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță: 10
1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate 10
1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare 11
1.16. Precizarea cadrului aplicabil 11
2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare 12
2.1. Date despre zona amplasamentului 12
2.2. Date despre proprietatea subiect 12
2.3. Precizări privind neaplicarea metodei comparației 13
3. Analiza datelor 14
3.1. Neaplicarea analizei de piață 14
3.2. Încadrarea proprietății în studiul notarial 14
4. Determinarea despăgubirii 15
4.1. Calculul despăgubirii conform studiului notarial 15
5. Analiza rezultatului și concluzia asupra despăgubirii 16

ANEXE

1. Plan de situație;
2. Extras de carte funciară nr. 235638;
3. Poze.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren extravilan arabil, parcela A165/6/4/3, județul Constanța, al cărei proprietar indicat este Istrate Mioara. La solicitarea beneficiarului, despăgubirea se determină potrivit Legii nr. 255/2010; nu se estimează valoarea de piață și nu se aplică metoda comparației.

- **Terenul extravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Terenul este situat în jud. Constanța, parcela A165/6/4/3;
- Nr. cadastral: 235638;
- Suprafață teren: 2.000 mp;
- Suprafață teren din măsurători: 2.000 mp;
- Suprafață teren afectată: 2.000 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 19,167 ml;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: terenul este situat limitrof la DN 3C, într-o zonă cu terenuri arabile și proprietăți industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: există posibilitatea de branșare la rețelele disponibile la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul raportului: stabilirea cuantumului despăgubirii potrivit Legii nr. 255/2010 pentru terenul extravilan supus exproprierii pentru cauză de utilitate publică.

Nr. crt.	Denumire	Prcela	Nr. cadastral	CF Sporadic	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona
					mp	(pg 66)		
6	Teren extravilan arabil, parcela 165/6/4/3, DN 3C, NC 235638, mun. Constanța, jud. Constanța	A165/6/4/3	235638	264661	2000	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

Nr. crt.	Denumire	Prcela	Nr. cadastral	CF Sporadic	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren extravilan	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
						(pg. 64)	Euro/mp	RON	EURO
6	Teren extravilan arabil, parcela 165/6/4/3, DN 3C, NC 235638, mun. Constanța, jud. Constanța	A165/6/4/3	235638	264661	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	0,6	6.288	1.200

În prezentul raport, despăgubirea se determină potrivit Legii nr. 255/2010; nu se estimează valoarea de piață și nu se aplică metoda comparației:

- Potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, la realizarea raportului se ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici la momentul transferului dreptului de proprietate.
- Terenul este încadrat în studiul notarial ca extravilan - arabil, în zona Varianta Ovidiu DN 3C;
- Cuantumul despăgubirii a fost determinat potrivit Legii nr. 255/2010, prin aplicarea valorii unitare de 0,60 euro/mp prevăzute de studiul notarial asupra suprafeței de 2.000 mp.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
6	Teren extravilan arabil, parcela 165/6/4/3, DN 3C, NC 235638, mun. Constanța, jud. Constanța	235638	2.000	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	6.288	1.200

Observație: rezultatul nu reprezintă valoarea de piață. S-a aplicat valoarea unitară pentru teren extravilan arabil din studiul notarial aferent anului 2026.

Concluzie:

Despăgubirea a fost determinată potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, fără aplicarea metodei comparației.

1.200,00 EURO echivalentul a 6.287,52 lei fără TVA

1 EURO 5,2396 LEI 10.08.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

SOCIETATEA COMERCIALĂ MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS CONSTANȚA

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA Evaluator autorizat IPATE DRAGOS MIHAI Legitimația Nr. 13439 Valabil 2026 Specializarea: EI, EPI, EBM, EVM ANEVAR

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

CERTIFICARE

Subsemnatul evaluator dr. ing. Dragoș Mihai Ipate certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare, iar acele date și informații preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menționate expres în text;
- analizele, opiniile și concluziile din raport sunt obiective și nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale cunoscute și prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare;
- evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natura ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare;
- evaluatorul nu este angajat direct sau prin intermediari în nici o acțiune cu caracter comercial privind activul evaluat;
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarca unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- evaluatorul își asuma menținerea confidențialității asupra datelor și informațiilor din raport, precum și neutilizarea, acestora, în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal, fie prin intermediul unei terțe persoane;
- **La solicitarea beneficiarului, raportul a fost întocmit pentru scopul special al stabilirii despăgubirii aferente exproprierii, potrivit Legii nr. 255/2010;**
- utilizarea și verificarea prezentului raport se realizează exclusiv în raport cu scopul, termenii de referință și cadrul legal al exproprierii precizate în raport;
- rezultatul nu reprezintă valoarca de piață în sensul Standardelor de evaluare a bunurilor și nu a fost determinat prin metoda comparației;
- evaluatorul a efectuat personal inspecția proprietății ce face obiectul prezentului raport de evaluare în luna august 2026;
- evaluatorul este membru al ANEVAR (Asociația națională a evaluatorilor din România); evaluatorul își declară competența pentru realizarea prezentei lucrări.

Evaluator

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai Ipate

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

Capitolul 1. Termenii de referinţă ai evaluării

1.1. Identificarea activului supus evaluării

Activul supus evaluării în prezentul raport constă în bunul imobil – teren arabil - extravilan, cu suprafaţa de 2.000 mp, situat limitrof la DN3C, parcela A165/6/4/3, jud. Constanţa.

Terenul extravilan aparţine proprietarului indicat: Istrate Mioara.

1.2. Identificarea clientului/beneficiarului

Beneficiarul şi utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA,** cu sediul în Constanţa, B-dul. Tomis, nr. 51.

1.3. Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată este aceea de a stabili cuantumul despăgubirii pentru bunul imobil – teren arabil – extravilan, cu suprafaţa de 2.000 mp, supus exproprierii cu destinaţia de "Construire parc DN 3C din municipiul Constanţa", conform legii 255/2010 şi potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010.

1.4. Utilizatorul desemnat

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA,** cu sediul în Constanţa, B-dul. Tomis, nr. 51. Nu există alţi utilizatori desemnaţi.

1.5. Evaluatorul

Denumire:	MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA
Adresa:	CONSTANŢA, Str. C. D. Gherea, nr. 13.
Telefon/fax:	mobil 0745-183221
E-mail:	dragos.ipate@gmail.com
CUI:	cod fiscal RO 15489305
Reg. Comerţului:	J 13/1792/04.06.2003
Forma juridica:	societate cu răspundere limitată

Obiect de activitate: consultanţă în management, analiză diagnostic, reorganizare şi restructurare, evaluare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanţarea afacerilor.

Autorizaţie: membru corporativ ANEVAR – autorizaţie 0236.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanţa

Evaluatorul - expert tehnic judiciar conf. univ. dr. ing. IPATE DRAGOȘ MIHAI, domiciliat în Constanța, str. C. D. Gherea, nr. 13, cod 900190, tel./fax 0341.173.794, mobil 0745.183.221, e-mail: dragos.ipate@gmail.com , doctor în inginerie industrială:

- membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați in România), cu specializările evaluarea proprietăților imobiliare, evaluarea bunurilor mobile și evaluarea întreprinderilor, legitimație nr. 13439;
- expert tehnic judiciar în specialitatea „Evaluarea proprietății imobiliare" și „Evaluări bunuri mobile economie", autorizație Nr. 30018072014 Seria 670714103313062014, precum și în specialitatea „Evaluarea de întreprinderi", autorizație Nr. 921305202, Seria 20021222225042024, aflat în evidenta Biroului Local de Expertiza Tehnice și Contabile din cadrul Tribunalului Constanța.

Evaluatorul este asigurat de răspundere civilă profesională în domeniul evaluărilor la ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI.

Domeniul de activitate: expertiză tehnică în domeniul evaluării proprietății imobiliare și a bunurilor mobile economice, evaluarea întreprinderilor, consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare și restructurare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor

În calitate de evaluator a participat la realizarea numeroase evaluări de întreprinderi, participații la întreprinderi, active și alte bunuri mobile și proprietăți imobile. De asemenea participă la realizarea de expertize tehnice judiciare în domeniile evaluării proprietății imobiliare, evaluarea bunurilor mobile economice și evaluarea întreprinderilor

1.6. Moneda evaluării

Despăgubirea se exprimă în lei, echivalent euro la data de referință, respectiv 10.08.2026.

Cursul de conversie utilizat în calcule este cel de la data evaluării 1 EURO = 5,2396 lei.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 10 august 2026.

Data raportului de evaluare (predării) este 10 august 2026.

Inspecțiile au fost realizate în luna august 2026.

1.8. Natura valorii determinate

Natura valorii determinate rezultă din scopul special al raportului și din cadrul legal aplicabil exproprierii.

În prezentul raport se determină cuantumul despăgubirii potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, prin raportare la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici la momentul transferului dreptului de proprietate.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

Rezultatul este destinat exclusiv procedurii de expropriere solicitate de Primăria Municipiului Constanța și nu reprezintă o estimare a valorii de piață.

În consecință, metoda comparației și celelalte abordări destinate estimării valorii de piață nu sunt aplicate în prezentul raport.

Art. 22. - *17/08/2018 - Art. 22. a fost modificat prin Lege 233/2018*

(1) Expropriatul nemulțumit de cuantumul despăgubirii prevăzute la art. 19 se poate adresa instanței judecătorești competente în termenul general de prescripție, care curge de la data la care i-a fost comunicată hotărârea de stabilire a cuantumului despăgubirii, sub sancțiunea decăderii, fără a putea contesta transferul dreptului de proprietate către expropriator asupra imobilului supus exproprierii, iar exercitarea căilor de atac nu suspendă efectele hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii și transferului dreptului de proprietate.

Recursuri în interesul legii - soluții de admitere.

(2) Președintele instanței va fixa un termen și va dispune citarea proprietarilor sau, după caz, a posesorilor, a altor titulari de drepturi reale sau a oricăror persoane cunoscute, care pot justifica un interes legitim asupra imobilelor expropriate.

(3) Soluționarea cererii expropriatului se face cu participarea obligatorie a procurorului.

(4) Instanța va verifica dacă sunt întrunite toate condițiile cerute de lege cu privire la stabilirea cuantumului despăgubirii. Hotărârea este supusă căilor de atac prevăzute de lege.

(5) Pentru soluționarea cauzei instanța va constitui o comisie de experți compusă dintr-un expert numit de instanță, unul desemnat de expropriator și un al treilea din partea persoanelor care sunt supuse exproprierii.

(6) Experții, la realizarea raportului de expertiză, precum și instanța vor ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

(7) Despăgubirea acordată de instanță nu va putea fi mai mică decât cea oferită de expropriator și nici mai mare decât cea solicitată de expropriat sau de altă persoană interesată.

A se vedea și Decizia 532/2018.

(8) Atât procedura de expropriere, cât și obiectivele de utilitate publică ce fac obiectul prezentei legi nu pot fi suspendate sau sistate la cererea vreunei persoane care invocă existența unor litigii privind posesia ori proprietatea imobilului expropriat.

Art. 23. - (1) Cererile adresate instanței judecătorești pentru stabilirea, în contradictoriu cu statul român sau cu unitățile administrativ-teritoriale, după caz, a dreptului la despăgubire pentru expropriere și a cuantumului acesteia sunt scutite de taxa judiciară de timbru și sunt de competența instanțelor de drept comun.

(2) Prevederile alin. (1) nu sunt aplicabile litigiilor având ca obiect stabilirea dreptului de proprietate ori a altui drept real asupra imobilelor expropriate.

(3) Cheltuielile necesare pentru realizarea expertizelor de evaluare a cuantumului despăgubirilor cuvenite ca urmare a exproprierii în cadrul litigiilor prevăzute la alin. (1) vor fi avansate în conformitate cu procedura de drept comun.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Au fost colectate și analizate date privind proprietatea subiect, amplasamentul, documentele cadastrale și juridice furnizate, precum și încadrarea în studiul notarial aplicabil.

Inspecția activului imobilizat a fost realizată de către reprezentantul SC Management Consulting Solutions SRL, dl. Ipate Dragoș, într-un mod neinvaziv.

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Raportul de evaluare s-a realizat la data de 10 august 2026, utilizând date furnizate de la beneficiarul raportului de evaluare – PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA - precum și din observațiile evaluatorului rezultate din inspecția la fața locului a proprietății evaluate și a documentului „Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" referitoare la mun. Constanța, zona varianta Ovidiu – DC89.

Datele și informațiile furnizate sunt considerate a fi corecte și complete, atât timp cât nu contravin propriilor observații ale evaluatorului, iar aceste situații contradictorii sunt menționate în raport ori de câte ori este necesar. Datele și informațiile au fost sistematizate și interpretate, dar nefiind bazate pe un audit, eventualele omisiuni sau inexactități nu cad în sarcina evaluatorului. Acestea se referă la dimensiuni, structură, finisaje, stare de întreținere, date financiare și economice, etc.

Conform notei de comandă emise de Primăria Municipiului Constanța, Direcția Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu, au fost anexate în copie documentele necesare realizării raportului: tabelul cu identificarea imobilelor afectate de amplasamentul lucrării și planul de amplasament.
Cuantumul despăgubirii a fost determinat potrivit Legii nr. 255/2010 și studiului notarial aplicabil, fără utilizarea ofertelor sau tranzacțiilor de pe piața imobiliară și fără aplicarea metodei comparației.

1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Raportul a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze ce apar în cursul raportului de evaluare:

- Ipoteze semnificative:

- evaluatorul nu își asumă verificarea valabilității titlului de proprietate; situația juridică este redată pe baza documentelor furnizate de beneficiar;
- drepturile și sarcinile asupra proprietății sunt considerate astfel cum rezultă din documentele juridice și cadastrale furnizate;
- se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- informațiile furnizate sunt considerate autentice și complete, fără ca evaluatorul să garanteze conținutul acestora;
- documentațiile tehnice, planurile și materialele grafice furnizate sunt considerate corecte, sub rezerva responsabilității autorilor acestora;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

- se presupune că nu există aspecte ascunse ale proprietății care ar modifica identificarea, suprafața, categoria de folosință sau încadrarea în studiul notarial;
- se presupune că proprietatea respectă reglementările și restricțiile urbanistice aplicabile;
- autorizațiile, certificatul de urbanism și celelalte acte administrative sunt avute în vedere numai în măsura în care au fost furnizate și sunt relevante pentru identificarea imobilului;
- se presupune că limitele terenului corespund documentației cadastrale și că nu există alte servituți decât cele menționate în documentele furnizate;
- raportul privește exclusiv terenul și suprafața afectată descrise; nu se realizează alocări ale despăgubirii către construcții sau alte active;
- evaluatorul nu a fost solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță;
- despăgubirea calculată se referă la întreaga suprafață afectată indicată în raport; orice modificare a acesteia impune refacerea calculului;
- documentația cadastrală și juridică a fost utilizată pentru identificarea imobilului, a dimensiunilor și a titularilor indicați;
- la determinarea despăgubirii nu au fost utilizate previziuni, oferte, tranzacții ori factori ai cererii și ofertei de pe piața imobiliară;
- despăgubirea este determinată pentru categoria de folosință, zona și situația imobilului rezultate din documentele furnizate, fără ipoteze privind schimbări viitoare de destinație.

▪ Ipoteze speciale semnificative: nu există.

- Nu au fost identificate alte ipoteze speciale.

1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii

Nu au fost utilizate asemenea informații.

1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță:

Oricare cerințe cu privire la luarea în considerare a factorilor de mediu, sociali și de guvernanță semnificativi. Factorii de mediu sunt cei care trebuie respectați. Bunul imobil îl are ca proprietar indicat pe Istrate Mioara, potrivit documentelor furnizate: Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 10310/20.09.2004 și contract de vânzare-cumpărare nr. 1361/11.06.2004. Factorii sociali și de guvernanță nu sunt implicați.

1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate

Raportul de evaluare se realizează în formă scrisă extinsă în trei exemplare originale.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este destinat exclusiv clientului - Primăria Municipiului Constanța și nu poate fi făcut public terților, fără acordul scris al evaluatorului.

1.16. Precizarea cadrului aplicabil

Prezentul raport este elaborat pentru stabilirea despăgubirii în procedura de expropriere, potrivit Legii nr. 255/2010. Raportul nu urmărește estimarea valorii de piață, iar metoda comparației nu este aplicată.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

2. Culegerea datelor şi descrierea proprietăţii imobiliare

Datele necesare sunt cele privind zona amplasamentului, proprietatea subiect, documentele cadastrale şi juridice şi încadrarea proprietăţii în studiul notarial aplicabil.

2.1. Date despre zona amplasamentului

Terenul supus evaluării este situat în zona varianta Ovidiu - DC89.

Zona este formată din imobile industriale, terenuri extravilan libere.

Zona are acces la toate utilităţile: apa, energie electrică.

În zonă există mijloace de transport în comun.

2.2. Date despre proprietatea subiect

Istoric

Proprietatea evaluată – teren extravilan cu categoria de folosinţă arabil, în suprafaţa de 2.000 mp, este situată în parcela A165/6/4/3, NC 235638, al cărei proprietar indicat este Istrate Mioara, potrivit următoarelor documente furnizate: Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale nr. 10310/20.09.2004 şi contract de vânzare-cumpărare nr. 1361/11.06.2004.

Zonarea

Proprietatea se află în localitatea Constanţa, zona Ovidiu – DC89.

Zona este omogenă, formată din proprietăti extravilane libere, agricole.

Zona are acces la utilităţi.

Amplasament

Terenul de fundare este normal şi nu prezintă probleme constructive deosebite.

Amplasamentul este favorabil, fiind situat limitrof la DN 3C.

Utilităţile sunt în zonă.

- **Terenul extravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Terenul este situat în jud. Constanţa, parcela A165/6/4/3;
- Nr. cadastral: 235638;
- Suprafaţă teren: 2.000 mp;
- Suprafaţă teren din măsurători: 2.000 mp;
- Suprafaţă teren afectată: 2.000 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 19,167 ml;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanţa

- Localizare: terenul este situat limitrof la DN 3C, într-o zonă cu terenuri arabile și proprietăți industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: există posibilitatea de branșare la rețelele disponibile la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul raportului: stabilirea cuantumului despăgubirii potrivit Legii nr. 255/2010 pentru terenul extravilan supus exproprierii pentru cauză de utilitate publică.

Vecinătăți

N – IE 222631;

S – IE 253393;

E – IE 230461;

V – IE 256725.

Localizare

Proprietatea se află în zona Varianta Ovidiu DC89.

Zona este formată din terenuri extravilan arabile.

Venituri și cheltuieli

În prezent, pe proprietate nu se desfășoară activitate.

Impozite și taxe

Impozitele și taxele aferente terenului sunt cele prevăzute de legislația fiscală și de hotărârile Consiliului Local al Municipiului Constanța aplicabile la data de referință.

2.3. Precizări privind neaplicarea metodei comparației

Cuantumul despăgubirii se determină potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, prin raportare la studiul notarial aplicabil. Nu se estimează valoarea de piață și nu se selectează proprietăți comparabile.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

3.Analiza datelor

3.1. Neaplicarea analizei de piață

Analiza de piață şi metoda comparației nu au fost aplicate, deoarece obiectivul raportului este stabilirea despăgubirii potrivit Legii nr. 255/2010, pe baza valorii unitare din studiul notarial.

3.2. Încadrarea proprietății în studiul notarial

Proprietatea a fost încadrată, conform situației sale la data de referință, în categoria extravilan - arabil şi în zona Varianta Ovidiu DN 3C din studiul notarial.

Pentru această încadrare s-au avut în vedere caracteristicile proprietății subiect şi utilizarea sa actuală de teren liber, extravilan, cu folosință arabilă.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus şi Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu şi Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis şi Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Viile Noi, Sere - spațiu regional	6000
Alte locații	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

4.Determinarea despăgubirii

4.1. Calculul despăgubirii conform studiului notarial

Pentru terenul extravilan arabil situat în Varianta Ovidiu DN 3C, cuantumul despăgubirii a fost determinat potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, utilizând valoarea unitară din „Studiul de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea".

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
6	Teren extravilan arabil, parcela 165/6/4/3, DN 3C, NC 235638, mun. Constanța, jud. Constanța	235638	2.000	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	6.288	1.200

Terenul a fost încadrat ca extravilan - arabil, cu o valoare unitară de 0,60 euro/mp.

Cuantumul despăgubirii rezultat conform „Studiului de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea", prin aplicarea valorii unitare de 0,60 EURO/mp asupra suprafeței de 2.000 mp, este de 1.200 EURO, echivalentul a 6.288 lei, fără TVA.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus și Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis și Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Vile Noi, Sere - spațiu regional	6000
Alte locații	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

5.Analiza rezultatului și concluzia asupra despăgubirii

În prezentul raport, despăgubirea a fost determinată potrivit Legii nr. 255/2010:

- Potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, la realizarea raportului se ține seama de expertizele întocmite şi actualizate de camerele notarilor publici la momentul transferului dreptului de proprietate.
- Terenul a fost încadrat în studiul notarial ca extravilan - arabil, în zona Varianta Ovidiu DN 3C;
- Despăgubirea finală a fost determinată prin aplicarea valorii unitare de 0,60 euro/mp din studiul notarial, fără estimarea valorii de piață şi fără aplicarea metodei comparației.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare în zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinație viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
6	Teren extravilan arabil, parcela 165/6/4/3, DN 3C, NC 235638, mun. Constanța, jud. Constanța	235638	2.000	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	6.288	1.200

Observație: rezultatul este destinat exclusiv stabilirii despăgubirii pentru expropriere şi nu reprezintă valoarea de piață a proprietății.

Concluzie:

Despăgubirea pentru terenul extravilan arabil situat în Varianta Ovidiu DN 3C, județul Constanța, a fost determinată potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010 şi studiului notarial aplicabil.

1.200,00 EURO echivalentul a 6.287,52 lei fără TVA

1 EURO 5,2396 LEI 10.08.2026

Raportul de evaluare a fost realizat
S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
Administrator
Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

Nr. crt.	Proprietar	Denumire	Formă	Deschidre	Vecinătăți				Documente	Parcela	Nr. cadastral	CF Sporadic
				ml	N	S	V	E				
1	Istrate Mioara	Teren extravilan arabil, parcela 165/6/4/3, DN 3C, NC 235638, mun. Constanța, jud. Constanța	dreptunghi	19,167	IE 222631	IE 253393	IE 256725	IE 230461	Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 10310/20.09.2004 și contract de vânzare cumpărare nr. 1361/11.06.2004.	A165/6/4/3	235638	264661

Curs Valutar 10.08.2026

Nr. crt.	Proprietar	Denumire	Suprafață	Încadrare în zonă cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinație viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren extravilan	Indice corecție 2026	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				(pg. 64)		Euro/mp	RON	EURO
1	Istrate Mioara	Teren extravilan arabil, parcela 165/6/4/3, DN 3C, NC 235638, mun. Constanța, jud. Constanța	2000	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire pare DN 3C din municipiul Constanța	0,6	-	0,6	6.287,52	1.200,00
		Curs Valutar	5,2396									

2000

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

ANCPI

Nr. cerere	357775
Ziua	16
Luna	12
Anul	2024

Cod verificare
100184078962

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 235638 Constanţa

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:41349
Nr. cadastral vechi:452/4/3

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Constanta, Parcela A 165/6/4/3

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	235638	2.000	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
10310 / 20/09/2004		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1361, din 11/06/2004;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) ISTRATE MIOARA	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 41349)	
99512 / 06/07/2022		
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B4	Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

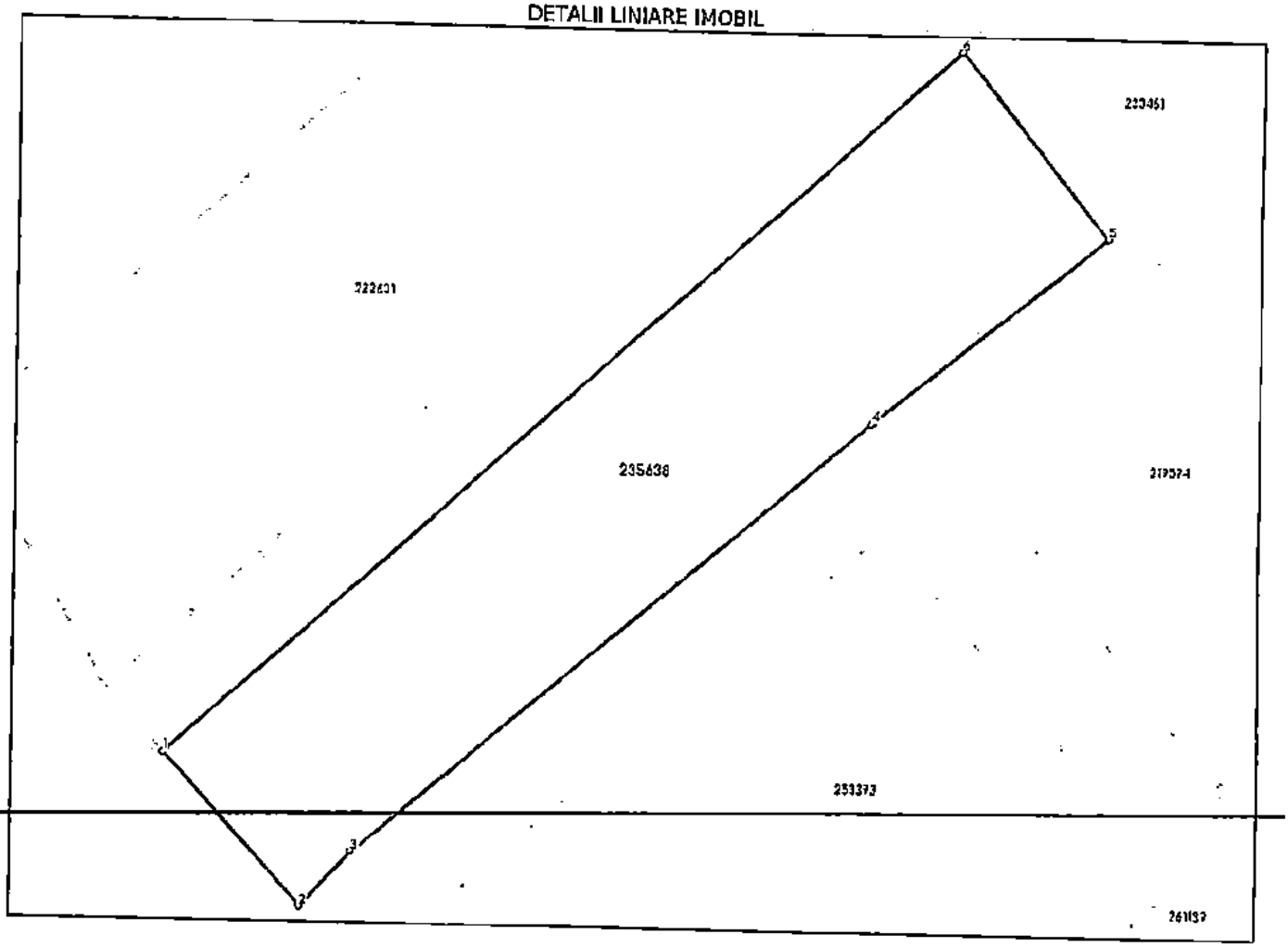
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
235638	2.000	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	2.000	-	165/6/4/3	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	19.167
2	3	7.003
3	4	63.767
4	5	28.37
5	6	22.243
6	1	100.283

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
16/12/2024, 10:00

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

Constanţa

Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor

România, 900190, Constanţa, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J2003001792132, Cod fiscal: RO 15489305

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
Nr. 196057
2026 Luna 08 Ziua 11

MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA
INTRARE IEŞIRE Nr. 208
2026 Luna 08 Ziua 15

RAPORT DE EVALUARE

(PENTRU EXPROPRIERE CF. L 255 / 2010)

TEREN EXTRAVILAN
Parcela V 162/7/1, jud. Constanţa
(12.500 mp) (NC 219594)

PROPRIETAR:

PASE CONSTANTIN-VIRGIL

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

AUGUST 2026

RAPORT DE EVALUARE
(PENTRU EXPROPRIERE)

Obiectul evaluării: teren extravilan, cu suprafața de 12.500 mp, parcela V 162/7/1, jud. Constanța

Scopul raportului: stabilirea cuantumului despăgubirii potrivit Legii nr. 255/2010 pentru terenul extravilan supus exproprierii pentru cauză de utilitate publică

Data evaluării: 10 august 2026

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA

Proprietar: PASE CONSTANTIN-VIRGIL

Executant: MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

CUPRINS

CUPRINS 2
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE 3
CERTIFICARE 5
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării 6
1.1. Identificarea activului supus evaluării 6
1.2. Identificarea clientului/beneficiarului 6
1.3. Utilizarea desemnată 6
1.4. Utilizatorul desemnat 6
1.5. Evaluatorul 6
1.6. Moneda evaluării 7
1.7. Data evaluării 7
1.8. Natura valorii determinate 7
1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora 9
1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea 9
1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative 9
1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii 10
1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță: 10
1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate 10
1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare 11
1.16. Precizarea cadrului aplicabil 11
2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare 12
2.1. Date despre zona amplasamentului 12
2.2. Date despre proprietatea subiect 12
2.3. Precizări privind neaplicarea metodei comparației 13
3. Analiza datelor 14
3.1. Neaplicarea analizei de piață 14
3.2. Încadrarea proprietății în studiul notarial 14
4. Determinarea despăgubirii 15
4.1. Calculul despăgubirii conform studiului notarial 15
5. Analiza rezultatului și concluzia asupra despăgubirii 16

ANEXE

1. Plan de situație;
2. Extras de carte funciară nr. 219594;
3. Poze.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren extravilan arabil, parcela V 162/7/1, județul Constanța, al cărei proprietar indicat este Pase Constantin-Virgil. La solicitarea beneficiarului, despăgubirea se determină potrivit Legii nr. 255/2010; nu se estimează valoarea de piață și nu se aplică metoda comparației.

- **Terenul extravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Terenul este situat în jud. Constanța, parcela V 162/7/1;
- Nr. cadastral: 219594;
- Suprafață teren: 12.500 mp;
- Suprafață teren din măsurători: 12.500 mp;
- Suprafață teren afectată: 12.500 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 42,733 ml;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: terenul este situat limitrof la DN 3C, într-o zonă cu terenuri arabile și proprietăți industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: există posibilitatea de branșare la rețelele disponibile la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul raportului: stabilirea cuantumului despăgubirii potrivit Legii nr. 255/2010 pentru terenul extravilan supus exproprierii pentru cauză de utilitate publică.

Nr. crt.	Denumire	Prcela	Nr. cadastral	CF Sporadic	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona
					mp	(pg 66)		
7	Teren extravilan, parcela V 162/7/1, DN 3C, NC 219594, mun. Constanța, jud. Constanța	V 162/7/1	219594	264783	12500	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

Nr. crt.	Denumire	Prcela	Nr. cadastral	CF Sporadic	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren extravilan	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
						(pg. 64)	Euro/mp	RON	EURO
7	Teren extravilan, parcela V 162/7/1, DN 3C, NC 219594, mun. Constanța, jud. Constanța	V 162/7/1	219594	264783	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	0,6	39.297	7.500

În prezentul raport, despăgubirea se determină potrivit Legii nr. 255/2010; nu se estimează valoarea de piață și nu se aplică metoda comparației:

- Potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, la realizarea raportului se ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici la momentul transferului dreptului de proprietate.
- Terenul este încadrat în studiul notarial ca extravilan - arabil, în zona Varianta Ovidiu DN 3C;
- Cuantumul despăgubirii a fost determinat potrivit Legii nr. 255/2010, prin aplicarea valorii unitare de 0,60 euro/mp prevăzute de studiul notarial asupra suprafeței de 12.500 mp.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
7	Teren extravilan, parcela V 162/7/1, DN 3C, NC 219594, mun. Constanța, jud. Constanța	219594	12.500	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	39.297	7.500

Observație: rezultatul nu reprezintă valoarea de piață. S-a aplicat valoarea unitară pentru teren extravilan arabil din studiul notarial aferent anului 2026.

Concluzie:

Despăgubirea a fost determinată potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, fără aplicarea metodei comparației.

7.500,00 EURO echivalentul a 39.297,00 lei fără TVA

1 EURO 5,2396 LEI 10.08.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

CERTIFICARE

Subsemnatul evaluator dr. ing. Dragoș Mihai Ipate certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare, iar acele date și informații preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menționate expres în text;
- analizele, opiniile și concluziile din raport sunt obiective și nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale cunoscute și prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare;
- evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natura ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare;
- evaluatorul nu este angajat direct sau prin intermediari în nici o acțiune cu caracter comercial privind activul evaluat;
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- evaluatorul își asuma menținerea confidențialității asupra datelor și informațiilor din raport, precum și neutilizarea, acestora, în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal, fie prin intermediul unei terțe persoane;
- **La solicitarea beneficiarului, raportul a fost întocmit pentru scopul special al stabilirii despăgubirii aferente exproprierii, potrivit Legii nr. 255/2010;**
- utilizarea și verificarea prezentului raport se realizează exclusiv în raport cu scopul, termenii de referință și cadrul legal al exproprierii precizate în raport;
- rezultatul nu reprezintă valoarea de piață în sensul Standardelor de evaluare a bunurilor și nu a fost determinat prin metoda comparației;
- evaluatorul a efectuat personal inspecția proprietății ce face obiectul prezentului raport de evaluare în luna august 2026;
- evaluatorul este membru al ANEVAR (Asociația națională a evaluatorilor din România); evaluatorul își declară competența pentru realizarea prezentei lucrări.

Evaluator

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai Ipate

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

Capitolul 1. Termenii de referinţă ai evaluării

1.1. Identificarea activului supus evaluării

Activul supus evaluării în prezentul raport constă în bunul imobil – teren arabil - extravilan, cu suprafaţa de 12.500 mp, situat limitrof la DN3C, parcela V 162/7/1, jud. Constanţa.

Terenul extravilan aparţine proprietarului indicat: Pase Constantin-Virgil.

1.2. Identificarea clientului/beneficiarului

Beneficiarul şi utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA**, cu sediul în Constanţa, B-dul. Tomis, nr. 51.

1.3. Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată este aceea de a stabili cuantumul despăgubirii pentru bunul imobil – teren arabil – extravilan, cu suprafaţa de 12.500 mp, supus exproprierii cu destinaţia de "Construire parc DN 3C din municipiul Constanţa", conform legii 255/2010 şi potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010.

1.4. Utilizatorul desemnat

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA**, cu sediul în Constanţa, B-dul. Tomis, nr. 51. Nu există alţi utilizatori desemnaţi.

1.5. Evaluatorul

Denumire:	MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA
Adresa:	CONSTANŢA, Str. C. D. Gherea, nr. 13.
Telefon/fax:	mobil 0745-183221
E-mail:	dragos.ipate@gmail.com
CUI:	cod fiscal RO 15489305
Reg. Comerţului:	J 13/1792/04.06.2003
Forma juridica:	societate cu răspundere limitată

Obiect de activitate: consultanţă în management, analiză diagnostic, reorganizare şi restructurare, evaluare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanţarea afacerilor.

Autorizaţie: membru corporativ ANEVAR – autorizaţie 0236.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanţa

Evaluatorul - expert tehnic judiciar conf. univ. dr. ing. IPATE DRAGOȘ MIHAI, domiciliat în Constanța, str. C. D. Gherea, nr. 13, cod 900190, tel./fax 0341.173.794, mobil 0745.183.221, e-mail: dragos.ipate@gmail.com , doctor în inginerie industrială:

- membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați in România), cu specializările evaluarea proprietăților imobiliare, evaluarea bunurilor mobile și evaluarea întreprinderilor, legitimație nr. 13439;
- expert tehnic judiciar în specialitatea „Evaluarea proprietății imobiliare" și „Evaluări bunuri mobile economie", autorizație Nr. 30018072014 Seria 670714103313062014, precum și în specialitatea „Evaluarea de întreprinderi", autorizație Nr. 921305202, Seria 20021222225042024, aflat în evidenta Biroului Local de Expertiza Tehnice și Contabile din cadrul Tribunalului Constanța.

Evaluatorul este asigurat de răspundere civilă profesională în domeniul evaluărilor la ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI.

Domeniul de activitate: expertiză tehnică în domeniul evaluării proprietății imobiliare și a bunurilor mobile economice, evaluarea întreprinderilor, consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare și restructurare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor

În calitate de evaluator a participat la realizarea numeroase evaluări de întreprinderi, participații la întreprinderi, active și alte bunuri mobile și proprietăți imobile. De asemenea participă la realizarea de expertize tehnice judiciare în domeniile evaluării proprietății imobiliare, evaluarea bunurilor mobile economice și evaluarea întreprinderilor

1.6. Moneda evaluării

Despăgubirea se exprimă în lei, echivalent euro la data de referință, respectiv 10.08.2026.

Cursul de conversie utilizat în calcule este cel de la data evaluării 1 EURO = 5,2396 lei.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 10 august 2026.

Data raportului de evaluare (predării) este 10 august 2026.

Inspecțiile au fost realizate în luna august 2026.

1.8. Natura valorii determinate

Natura valorii determinate rezultă din scopul special al raportului și din cadrul legal aplicabil exproprierii.

În prezentul raport se determină cuantumul despăgubirii potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, prin raportare la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici la momentul transferului dreptului de proprietate.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

Rezultatul este destinat exclusiv procedurii de expropriere solicitate de Primăria Municipiului Constanța și nu reprezintă o estimare a valorii de piață.

În consecință, metoda comparației și celelalte abordări destinate estimării valorii de piață nu sunt aplicate în prezentul raport.

Art. 22. - *17/08/2018 - Art. 22. a fost modificat prin Lege 233/2018*

(1) Expropriatul nemulțumit de cuantumul despăgubirii prevăzute la art. 19 se poate adresa instanței judecătorești competente în termenul general de prescripție, care curge de la data la care i-a fost comunicată hotărârea de stabilire a cuantumului despăgubirii, sub sancțiunea decăderii, fără a putea contesta transferul dreptului de proprietate către expropriator asupra imobilului supus exproprierii, iar exercitarea căilor de atac nu suspendă efectele hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii și transferului dreptului de proprietate.

Recursuri în interesul legii - soluții de admitere.

(2) Președintele instanței va fixa un termen și va dispune citarea proprietarilor sau, după caz, a posesorilor, a altor titulari de drepturi reale sau a oricăror persoane cunoscute, care pot justifica un interes legitim asupra imobilelor expropriate.

(3) Soluționarea cererii expropriatului se face cu participarea obligatorie a procurorului.

(4) Instanța va verifica dacă sunt întrunite toate condițiile cerute de lege cu privire la stabilirea cuantumului despăgubirii. Hotărârea este supusă căilor de atac prevăzute de lege.

(5) Pentru soluționarea cauzei instanța va constitui o comisie de experți compusă dintr-un expert numit de instanță, unul desemnat de expropriator și un al treilea din partea persoanelor care sunt supuse exproprierii.

(6) Experții, la realizarea raportului de expertiză, precum și instanța vor ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

(7) Despăgubirea acordată de instanță nu va putea fi mai mică decât cea oferită de expropriator și nici mai mare decât cea solicitată de expropriat sau de altă persoană interesată.

A se vedea și Decizia 532/2018.

(8) Atât procedura de expropriere, cât și obiectivele de utilitate publică ce fac obiectul prezentei legi nu pot fi suspendate sau sistate la cererea vreunei persoane care invocă existența unor litigii privind posesia ori proprietatea imobilului expropriat.

Art. 23. - (1) Cererile adresate instanței judecătorești pentru stabilirea, în contradictoriu cu statul român sau cu unitățile administrativ-teritoriale, după caz, a dreptului la despăgubire pentru expropriere și a cuantumului acesteia sunt scutite de taxa judiciară de timbru și sunt de competența instanțelor de drept comun.

(2) Prevederile alin. (1) nu sunt aplicabile litigiilor având ca obiect stabilirea dreptului de proprietate ori a altui drept real asupra imobilelor expropriate.

(3) Cheltuielile necesare pentru realizarea expertizelor de evaluare a cuantumului despăgubirilor cuvenite ca urmare a exproprierii în cadrul litigiilor prevăzute la alin. (1) vor fi avansate în conformitate cu procedura de drept comun.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Au fost colectate și analizate date privind proprietatea subiect, amplasamentul, documentele cadastrale și juridice furnizate, precum și încadrarea în studiul notarial aplicabil.

Inspecția activului imobilizat a fost realizată de către reprezentantul SC Management Consulting Solutions SRL, dl. Ipate Dragoș, într-un mod neinvaziv.

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Raportul de evaluare s-a realizat la data de 10 august 2026, utilizând date furnizate de la beneficiarul raportului de evaluare – PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA - precum și din observațiile evaluatorului rezultate din inspecția la fața locului a proprietății evaluate și a documentului „Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" referitoare la mun. Constanța, zona varianta Ovidiu – DC89.

Datele și informațiile furnizate sunt considerate a fi corecte și complete, atât timp cât nu contravin propriilor observații ale evaluatorului, iar aceste situații contradictorii sunt menționate în raport ori de câte ori este necesar. Datele și informațiile au fost sistematizate și interpretate, dar nefiind bazate pe un audit, eventualele omisiuni sau inexactități nu cad în sarcina evaluatorului. Acestea se referă la dimensiuni, structură, finisaje, stare de întreținere, date financiare și economice, etc.

Conform notei de comandă emise de Primăria Municipiului Constanța, Direcția Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu, au fost anexate în copie documentele necesare realizării raportului: tabelul cu identificarea imobilelor afectate de amplasamentul lucrării și planul de amplasament.
Cuantumul despăgubirii a fost determinat potrivit Legii nr. 255/2010 și studiului notarial aplicabil, fără utilizarea ofertelor sau tranzacțiilor de pe piața imobiliară și fără aplicarea metodei comparației.

1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Raportul a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze ce apar în cursul raportului de evaluare:

- Ipoteze semnificative:

- evaluatorul nu își asumă verificarea valabilității titlului de proprietate; situația juridică este redată pe baza documentelor furnizate de beneficiar;
- drepturile și sarcinile asupra proprietății sunt considerate astfel cum rezultă din documentele juridice și cadastrale furnizate;
- se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- informațiile furnizate sunt considerate autentice și complete, fără ca evaluatorul să garanteze conținutul acestora;
- documentațiile tehnice, planurile și materialele grafice furnizate sunt considerate corecte, sub rezerva responsabilității autorilor acestora;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

- se presupune că nu există aspecte ascunse ale proprietății care ar modifica identificarea, suprafața, categoria de folosință sau încadrarea în studiul notarial;
- se presupune că proprietatea respectă reglementările și restricțiile urbanistice aplicabile;
- autorizațiile, certificatul de urbanism și celelalte acte administrative sunt avute în vedere numai în măsura în care au fost furnizate și sunt relevante pentru identificarea imobilului;
- se presupune că limitele terenului corespund documentației cadastrale și că nu există alte servituți decât cele menționate în documentele furnizate;
- raportul privește exclusiv terenul și suprafața afectată descrise; nu se realizează alocări ale despăgubirii către construcții sau alte active;
- evaluatorul nu a fost solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță;
- despăgubirea calculată se referă la întreaga suprafață afectată indicată în raport; orice modificare a acesteia impune refacerea calculului;
- documentația cadastrală și juridică a fost utilizată pentru identificarea imobilului, a dimensiunilor și a titularilor indicați;
- la determinarea despăgubirii nu au fost utilizate previziuni, oferte, tranzacții ori factori ai cererii și ofertei de pe piața imobiliară;
- despăgubirea este determinată pentru categoria de folosință, zona și situația imobilului rezultate din documentele furnizate, fără ipoteze privind schimbări viitoare de destinație.

▪ Ipoteze speciale semnificative: nu există.

- Nu au fost identificate alte ipoteze speciale.

1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii

Nu au fost utilizate asemenea informații.

1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță:

Oricare cerințe cu privire la luarea în considerare a factorilor de mediu, sociali și de guvernanță semnificativi. Factorii de mediu sunt cei care trebuie respectați. Bunul imobil îl are ca proprietar indicat pe Pase Constantin-Virgil, potrivit documentelor furnizate: Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 82565/18.08.2015, act normativ nr. 17 din 07.03.2014 emis de Parlamentul României și nr. 121509/04.09.2019, act notarial nr. 405 din 03.09.2019 emis de Puia Ciprian Claudiu. Factorii sociali și de guvernanță nu sunt implicați.

1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate

Raportul de evaluare se realizează în formă scrisă extinsă în trei exemplare originale.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este destinat exclusiv clientului - Primăria Municipiului Constanța și nu poate fi făcut public terților, fără acordul scris al evaluatorului.

1.16. Precizarea cadrului aplicabil

Prezentul raport este elaborat pentru stabilirea despăgubirii în procedura de expropriere, potrivit Legii nr. 255/2010. Raportul nu urmărește estimarea valorii de piață, iar metoda comparației nu este aplicată.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

2.Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare

Datele necesare sunt cele privind zona amplasamentului, proprietatea subiect, documentele cadastrale şi juridice şi încadrarea proprietăţii în studiul notarial aplicabil.

2.1. Date despre zona amplasamentului

Terenul supus evaluării este situat în zona varianta Ovidiu - DC89.

Zona este formată din imobile industriale, terenuri extravilan libere.

Zona are acces la toate utilitățile: apa, energie electrică.

În zonă există mijloace de transport în comun.

2.2. Date despre proprietatea subiect

Istoric

Proprietatea evaluată – teren extravilan cu categoria de folosință arabil, în suprafața de 12.500 mp, este situată în parcela V 162/7/1, NC 219594, al cărei proprietar indicat este Pase Constantin-Virgil, potrivit următoarelor documente furnizate: Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale nr. 82565/18.08.2015, act normativ nr. 17 din 07.03.2014 emis de Parlamentul României şi nr. 121509/04.09.2019, act notarial nr. 405 din 03.09.2019 emis de Puia Ciprian Claudiu.

Zonarea

Proprietatea se află în localitatea Constanța, zona Ovidiu – DC89.

Zona este omogenă, formată din proprietăți extravilane libere, agricole.

Zona are acces la utilități.

Amplasament

Terenul de fundare este normal şi nu prezintă probleme constructive deosebite.

Amplasamentul este favorabil, fiind situat limitrof la DN 3C.

Utilitățile sunt în zonă.

- **Terenul extravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Terenul este situat în jud. Constanța, parcela V 162/7/1;
- Nr. cadastral: 219594;
- Suprafață teren: 12.500 mp;
- Suprafață teren din măsurători: 12.500 mp;
- Suprafață teren afectată: 12.500 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 42,733 ml;
- Topografie: relativ plană;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: terenul este situat limitrof la DN 3C, într-o zonă cu terenuri arabile și proprietăți industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: există posibilitatea de branșare la rețelele disponibile la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul raportului: stabilirea cuantumului despăgubirii potrivit Legii nr. 255/2010 pentru terenul extravilan supus exproprierii pentru cauză de utilitate publică.

Vecinătăți

N – IE 235638/ IE 230461/ IE 219599;

S – IE 232620;

E – IE 245718;

V – IE 253393.

Localizare

Proprietatea se află în zona Varianta Ovidiu DC89.

Zona este formată din terenuri extravilan arabile.

Venituri și cheltuieli

În prezent, pe proprietate nu se desfășoară activitate.

Impozite și taxe

Impozitele și taxele aferente terenului sunt cele prevăzute de legislația fiscală și de hotărârile Consiliului Local al Municipiului Constanța aplicabile la data de referință.

2.3. Precizări privind neaplicarea metodei comparației

Cuantumul despăgubirii se determină potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, prin raportare la studiul notarial aplicabil. Nu se estimează valoarea de piață și nu se selectează proprietăți comparabile.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

3.Analiza datelor

3.1. Neaplicarea analizei de piaţă

Analiza de piaţă şi metoda comparaţiei nu au fost aplicate, deoarece obiectivul raportului este stabilirea despăgubirii potrivit Legii nr. 255/2010, pe baza valorii unitare din studiul notarial.

3.2. Încadrarea proprietăţii în studiul notarial

Proprietatea a fost încadrată, conform situaţiei sale la data de referinţă, în categoria extravilan - arabil şi în zona Varianta Ovidiu DN 3C din studiul notarial.

Pentru această încadrare s-au avut în vedere caracteristicile proprietăţii subiect şi utilizarea sa actuală de teren liber, extravilan, cu folosinţă arabilă.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus şi Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu şi Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis şi Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Ville Noi, Sere - spaţiu regional	6000
Alte locaţii	6500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanţa

4. Determinarea despăgubirii

4.1. Calculul despăgubirii conform studiului notarial

Pentru terenul extravilan arabil situat în Varianta Ovidiu DN 3C, cuantumul despăgubirii a fost determinat potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, utilizând valoarea unitară din „Studiul de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea".

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare în zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinație viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
7	Teren extravilan, parcela V 162/7/1, DN 3C, NC 219594, mun. Constanța, jud. Constanța	219594	12.500	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	39.297	7.500

Terenul a fost încadrat ca extravilan - arabil, cu o valoare unitară de 0,60 euro/mp.

Cuantumul despăgubirii rezultat conform „Studiului de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea", prin aplicarea valorii unitare de 0,60 EURO/mp asupra suprafeței de 12.500 mp, este de 7.500 EURO, echivalentul a 39.297 lei, fără TVA.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasare	euro/hectar
Palazu - între Campus și Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis și Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Ville Noi, Sere - spațiu regional	6000
Alte locații	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

5.Analiza rezultatului și concluzia asupra despăgubirii

În prezentul raport, despăgubirea a fost determinată potrivit Legii nr. 255/2010:

- Potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, la realizarea raportului se ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici la momentul transferului dreptului de proprietate.
- Terenul a fost încadrat în studiul notarial ca extravilan - arabil, în zona Varianta Ovidiu DN 3C;
- Despăgubirea finală a fost determinată prin aplicarea valorii unitare de 0,60 euro/mp din studiul notarial, fără estimarea valorii de piață și fără aplicarea metodei comparației.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
7	Teren extravilan, parcela V 162/7/1, DN 3C, NC 219594, mun. Constanța, jud. Constanța	219594	12.500	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	39.297	7.500

Observație: rezultatul este destinat exclusiv stabilirii despăgubirii pentru expropriere și nu reprezintă valoarea de piață a proprietății.

Concluzie:

Despăgubirea pentru terenul extravilan arabil situat în Varianta Ovidiu DN 3C, județul Constanța, a fost determinată potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010 și studiului notarial aplicabil.

7.500,00 EURO echivalentul a 39.297,00 lei fără TVA

1 EURO 5,2396 LEI 10.08.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

Nr. crt.	Proprietar	Denumire	Formă	Deschidre	Vecinătăţi				Documente	Parcela	Nr. cadastral	CF Sporadic
				ml	N	S	V	E				
1	Pase Constantin-	Teren extravilan, parcela V 162/7/1, DN 3C, NC 219594, mun. Constanţa, jud. Constanţa	dreptunghi	42,73	IE 235638/ IE 230461/ IE 219599	IE 232620	IE 253393	IE 245718	Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale nr. 82565/18.08.2015, act normativ nr. 17 din 07.03.2014 emis de Parlamentul României şi nr. 121509/04.09.2019, act notarial nr. 405 din 03.09.2019 emis de Puia Cipiran Claudiu	V 162/7/1	219594	264783

Curs Valutar 10.08.2026

Nr. crt.	Proprietar	Denumire	Suprafață	Încadrare în zonă cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinație viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren extravilan	Indice corecție 2026	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				(pg. 64)		Euro/mp	RON	EURO
1	Pase Constantin-	Teren extravilan, parcela V 162/7/1, DN 3C, NC 219594, mun. Constanța, jud. Constanța	12500	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire pare DN 3C din municipiul Constanța	0,6	-	0,6	39.297,00	7.500,00
		Curs Valutar	5,2396									

12500

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere	357775
Ziua	16
Luna	12
Anul	2024

Cod verificare
100184078962

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 219594 Constanţa

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:129412
Nr. cadastral vechi:108011

TEREN Extravilan
Adresa: Loc. Constanta, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	219594	12.500	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
82565 / 18/08/2015		
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B2	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1
121509 / 04/09/2019		
Act Notarial nr. 405, din 03/09/2019 emis de Puia Ciprian Claudiu;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de donatie, bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) PASE CONSTANTIN-VIRGIL	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

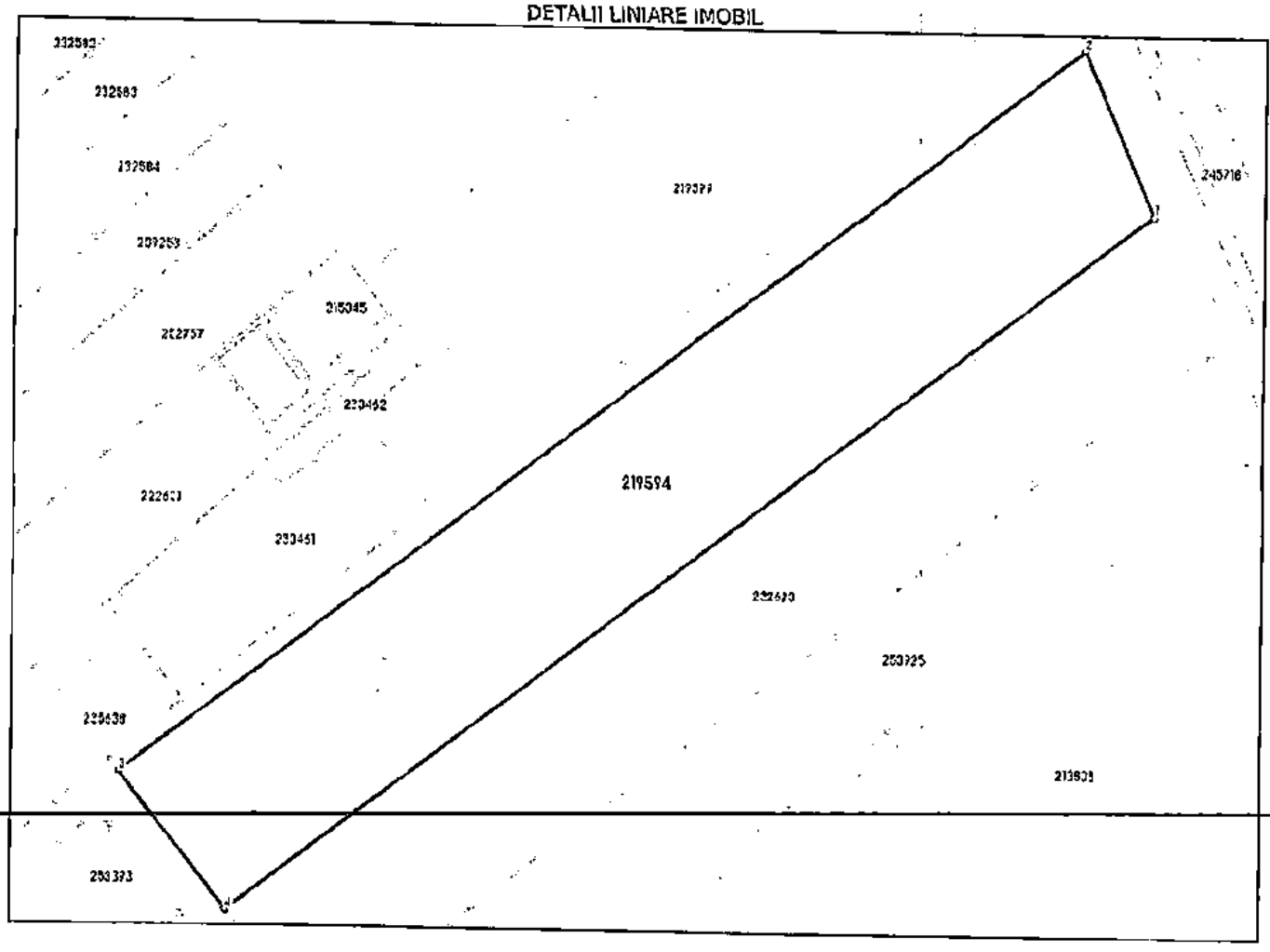
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
219594	12.500	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	vie	NU	12.500	-	V 162/7/1	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	44.046
2	3	298.13
3	4	42.733
4	1	286.995

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
16/12/2024, 10:00

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

Constanţa

Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor

România, 900190, Constanţa, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J2003001792132, Cod fiscal: RO 15489305

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
Nr. 196058
2026 Luna 08 Ziua 11

MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA
INTRARE/IEŞIRE Nr. 909
2026 08 10

RAPORT DE EVALUARE

(PENTRU EXPROPRIERE CF. L 255 / 2010)

TEREN EXTRAVILAN
Parcela A 162/7/2, jud. Constanţa
(10.110 mp) (NC 232620)

PROPRIETAR:

ENUC FLORIN
HODOR TIBERIUS- EMANUEL

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

AUGUST 2026

RAPORT DE EVALUARE
(PENTRU EXPROPRIERE)

Obiectul evaluării: teren extravilan, cu suprafața de 10.110 mp, parcela A 162/7/2, jud. Constanța

Scopul raportului: stabilirea cuantumului despăgubirii potrivit Legii nr. 255/2010 pentru terenul extravilan supus exproprierii pentru cauză de utilitate publică

Data evaluării: 10 august 2026

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA

Proprietar: ENUC FLORIN
HODOR TIBERIUS- EMANUEL

Executant: MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

CUPRINS

Cuprins

CUPRINS 2
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE 3
CERTIFICARE 5
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării 6
1.1. Identificarea activului supus evaluării 6
1.2. Identificarea clientului/beneficiarului 6
1.3. Utilizarea desemnată 6
1.4. Utilizatorul desemnat 6
1.5. Evaluatorul 6
1.6. Moneda evaluării 7
1.7. Data evaluării 7
1.8. Natura valorii determinate 7
1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora 9
1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea 9
1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative 9
1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii 10
1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță: 10
1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate 10
1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare 11
1.16. Precizarea cadrului aplicabil 11
2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare 12
2.1. Date despre zona amplasamentului 12
2.2. Date despre proprietatea subiect 12
2.3. Precizări privind neaplicarea metodei comparației 13
3. Analiza datelor 14
3.1. Neaplicarea analizei de piață 14
3.2. Încadrarea proprietății în studiul notarial 14
4. Determinarea despăgubirii 15
4.1. Calculul despăgubirii conform studiului notarial 15
5. Analiza rezultatului și concluzia asupra despăgubirii 16

ANEXE

1. Plan de situație;
2. Extras de carte funciară nr. 232620;
3. Poze.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren extravilan arabil, parcela A 162/7/2, județul Constanța, al cărei proprietar indicat este Enuc Florin și Hodor Tiberius- Emanuel. La solicitarea beneficiarului, despăgubirea se determină potrivit Legii nr. 255/2010; nu se estimează valoarea de piață și nu se aplică metoda comparației.

- **Terenul extravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Terenul este situat în jud. Constanța, parcela A 162/7/2;
- Nr. cadastral: 232620;
- Suprafață teren: 10.110 mp;
- Suprafață teren din măsurători: 10.110 mp;
- Suprafață teren afectată: 10.110 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 36,937 ml;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: terenul este situat limitrof la DN 3C, într-o zonă cu terenuri arabile și proprietăți industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: există posibilitatea de branșare la rețelele disponibile la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul raportului: stabilirea cuantumului despăgubirii potrivit Legii nr. 255/2010 pentru terenul extravilan supus exproprierii pentru cauză de utilitate publică.

Nr. crt.	Denumire	Proiecta	Nr. cadastral	CF Sporadic	Suprafață	Incadrare în zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona
					mp	(pg 66)		
8	Teren extravilan arabil, parcela 162/7/2 DN 3C, NC 232620, mun. Constanța, jud. Constanța	A 162/7/2	232620	264782	10110	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

Nr. crt.	Denumire	Prcela	Nr. cadastral	CF Sporadic	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren extravilan	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
						(pg. 64)	Euro/mp	RON	EURO
8	Teren extravilan arabil, parcela 162/7/2 DN 3C, NC 232620, mun. Constanța, jud. Constanța	A 162/7/2	232620	264782	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	0,6	31.783	6.066

În prezentul raport, despăgubirea se determină potrivit Legii nr. 255/2010; nu se estimează valoarea de piață și nu se aplică metoda comparației:

- Potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, la realizarca raportului se ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici la momentul transferului dreptului de proprietate.
- Terenul este încadrat în studiul notarial ca extravilan - arabil, în zona Varianta Ovidiu DN 3C;
- Cuantumul despăgubirii a fost determinat potrivit Legii nr. 255/2010, prin aplicarea valorii unitare de 0,60 euro/mp prevăzute de studiul notarial asupra suprafeței de 10.110 mp.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
8	Teren extravilan arabil, parcela 162/7/2 DN 3C, NC 232620, mun. Constanța, jud. Constanța	232620	10.110	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	31.783	6.066

Observație: rezultatul nu reprezintă valoarea de piață. S-a aplicat valoarea unitară pentru teren extravilan arabil din studiul notarial aferent anului 2026.

Concluzie:

Despăgubirea a fost determinată potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, fără aplicarea metodei comparației.

6.066,00 EURO echivalentul a 31.783,41 lei fără TVA

1 EURO 5,2396 LEI 10.08.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

CERTIFICARE

Subsemnatul evaluator dr. ing. Dragoș Mihai Ipate certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare, iar acele date și informații preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menționate expres în text;
- analizele, opiniile și concluziile din raport sunt obiective și nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale cunoscute și prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare;
- evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natura ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare;
- evaluatorul nu este angajat direct sau prin intermediari în nici o acțiune cu caracter comercial privind activul evaluat;
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- evaluatorul își asuma menținerea confidențialității asupra datelor și informațiilor din raport, precum și neutilizarea, acestora, în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal, fie prin intermediul unei terțe persoane;
- **La solicitarea beneficiarului, raportul a fost întocmit pentru scopul special al stabilirii despăgubirii aferente exproprierii, potrivit Legii nr. 255/2010;**
- utilizarea și verificarea prezentului raport se realizează exclusiv în raport cu scopul, termenii de referință și cadrul legal al exproprierii precizate în raport;
- rezultatul nu reprezintă valoarea de piață în sensul Standardelor de evaluare a bunurilor și nu a fost determinat prin metoda comparației;
- evaluatorul a efectuat personal inspecția proprietății ce face obiectul prezentului raport de evaluare în luna august 2026;
- evaluatorul este membru al ANEVAR (Asociația națională a evaluatorilor din România); evaluatorul își declară competența pentru realizarea prezentei lucrări.

Evaluator

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai Ipate

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

Capitolul 1. Termenii de referinţă ai evaluării

1.1. Identificarea activului supus evaluării

Activul supus evaluării în prezentul raport constă în bunul imobil – teren arabil - extravilan, cu suprafaţa de 10.110 mp, situat limitrof la DN3C, parcela A 162/7/2, jud. Constanţa.

Terenul extravilan aparţine proprietarului indicat: Enuc Florin şi Hodor Tiberius- Emanuel.

1.2. Identificarea clientului/beneficiarului

Beneficiarul şi utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA**, cu sediul în Constanţa, B-dul. Tomis, nr. 51.

1.3. Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată este aceea de a stabili cuantumul despăgubirii pentru bunul imobil – teren arabil – extravilan, cu suprafaţa de 10.110 mp, supus exproprierii cu destinaţia de "Construire parc DN 3C din municipiul Constanţa", conform legii 255/2010 şi potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010.

1.4. Utilizatorul desemnat

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA**, cu sediul în Constanţa, B-dul. Tomis, nr. 51. Nu există alţi utilizatori desemnaţi.

1.5. Evaluatorul

Denumire:	MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA
Adresa:	CONSTANŢA, Str. C. D. Gherea, nr. 13.
Telefon/fax:	mobil 0745-183221
E-mail:	dragos.ipate@gmail.com
CUI:	cod fiscal RO 15489305
Reg. Comerţului:	J 13/1792/04.06.2003
Forma juridica:	socictate cu răspundere limitată

Obiect de activitate: consultanţă în management, analiză diagnostic, reorganizare şi restructurare, evaluare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanţarea afacerilor.

Autorizaţie: membru corporativ ANEVAR – autorizaţie 0236.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanţa

Evaluatorul - expert tehnic judiciar conf. univ. dr. ing. IPATE DRAGOȘ MIHAI, domiciliat în Constanța, str. C. D. Gherea, nr. 13, cod 900190, tel./fax 0341.173.794, mobil 0745.183.221, e-mail: dragos.ipate@gmail.com , doctor în inginerie industrială:

- membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați in România), cu specializările evaluarea proprietăților imobiliare, evaluarea bunurilor mobile și evaluarea întreprinderilor, legitimație nr. 13439;
- expert tehnic judiciar în specialitatea „Evaluarea proprietății imobiliare" și „Evaluări bunuri mobile economie", autorizație Nr. 30018072014 Seria 670714103313062014, precum și în specialitatea „Evaluarea de întreprinderi", autorizație Nr. 921305202, Seria 20021222225042024, aflat în evidenta Biroului Local de Expertiza Tehnice și Contabile din cadrul Tribunalului Constanța.

Evaluatorul este asigurat de răspundere civilă profesională în domeniul evaluărilor la ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI.

Domeniul de activitate: expertiză tehnică în domeniul evaluării proprietății imobiliare și a bunurilor mobile economice, evaluarea întreprinderilor, consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare și restructurare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor

În calitate de evaluator a participat la realizarea numeroase evaluări de întreprinderi, participații la întreprinderi, active și alte bunuri mobile și proprietăți imobile. De asemenea participă la realizarea de expertize tehnice judiciare în domeniile evaluării proprietății imobiliare, evaluarea bunurilor mobile economice și evaluarea întreprinderilor

1.6. Moneda evaluării

Despăgubirea se exprimă în lei, echivalent euro la data de referință, respectiv 10.08.2026.

Cursul de conversie utilizat în calcule este cel de la data evaluării 1 EURO = 5,2396 lei.s

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 10 august 2026.

Data raportului de evaluare (predării) este 10 august 2026.

Inspecțiile au fost realizate în luna august 2026.

1.8. Natura valorii determinate

Natura valorii determinate rezultă din scopul special al raportului și din cadrul legal aplicabil exproprierii.

În prezentul raport se determină cuantumul despăgubirii potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, prin raportare la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici la momentul transferului dreptului de proprietate.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

Rezultatul este destinat exclusiv procedurii de expropriere solicitate de Primăria Municipiului Constanța și nu reprezintă o estimare a valorii de piață.

În consecință, metoda comparației și celelalte abordări destinate estimării valorii de piață nu sunt aplicate în prezentul raport.

Art. 22. - *17/08/2018 - Art. 22. a fost modificat prin Lege 233/2018*

(1) Expropriatul nemulțumit de cuantumul despăgubirii prevăzute la art. 19 se poate adresa instanței judecătorești competente în termenul general de prescripție, care curge de la data la care i-a fost comunicată hotărârea de stabilire a cuantumului despăgubirii, sub sancțiunea decăderii, fără a putea contesta transferul dreptului de proprietate către expropriator asupra imobilului supus exproprierii, iar exercitarea căilor de atac nu suspendă efectele hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii și transferului dreptului de proprietate.

Recursuri în interesul legii - soluții de admitere.

(2) Președintele instanței va fixa un termen și va dispune citarea proprietarilor sau, după caz, a posesorilor, a altor titulari de drepturi reale sau a oricăror persoane cunoscute, care pot justifica un interes legitim asupra imobilelor expropriate.

(3) Soluționarea cererii expropriatului se face cu participarea obligatorie a procurorului.

(4) Instanța va verifica dacă sunt întrunite toate condițiile cerute de lege cu privire la stabilirea cuantumului despăgubirii. Hotărârea este supusă căilor de atac prevăzute de lege.

(5) Pentru soluționarea cauzei instanța va constitui o comisie de experți compusă dintr-un expert numit de instanță, unul desemnat de expropriator și un al treilea din partea persoanelor care sunt supuse exproprierii.

(6) Experții, la realizarea raportului de expertiză, precum și instanța vor ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

(7) Despăgubirea acordată de instanță nu va putea fi mai mică decât cea oferită de expropriator și nici mai mare decât cea solicitată de expropriat sau de altă persoană interesată.

A se vedea și Decizie 532/2018.

(8) Atât procedura de expropriere, cât și obiectivele de utilitate publică ce fac obiectul prezentei legi nu pot fi suspendate sau sistate la cererea vreunei persoane care invocă existența unor litigii privind posesia ori proprietatea imobilului expropriat.

Art. 23. - (1) Cererile adresate instanței judecătorești pentru stabilirea, în contradictoriu cu statul român sau cu unitățile administrativ-teritoriale, după caz, a dreptului la despăgubire pentru expropriere și a cuantumului acesteia sunt scutite de taxa judiciară de timbru și sunt de competența instanțelor de drept comun.

(2) Prevederile alin. (1) nu sunt aplicabile litigiilor având ca obiect stabilirea dreptului de proprietate ori a altui drept real asupra imobilelor expropriate.

(3) Cheltuielile necesare pentru realizarea expertizelor de evaluare a cuantumului despăgubirilor cuvenite ca urmare a exproprierii în cadrul litigiilor prevăzute la alin. (1) vor fi avansate în conformitate cu procedura de drept comun.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Au fost colectate și analizate date privind proprietatea subiect, amplasamentul, documentele cadastrale și juridice furnizate, precum și încadrarea în studiul notarial aplicabil.

Inspecția activului imobilizat a fost realizată de către reprezentantul SC Management Consulting Solutions SRL, dl. Ipate Dragoș, într-un mod neinvaziv.

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Raportul de evaluare s-a realizat la data de 10 august 2026, utilizând date furnizate de la beneficiarul raportului de evaluare – PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA - precum și din observațiile evaluatorului rezultate din inspecția la fața locului a proprietății evaluate și a documentului „Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" referitoare la mun. Constanța, zona varianta Ovidiu – DC89.

Datele și informațiile furnizate sunt considerate a fi corecte și complete, atât timp cât nu contravin propriilor observații ale evaluatorului, iar aceste situații contradictorii sunt menționate în raport ori de câte ori este necesar. Datele și informațiile au fost sistematizate și interpretate, dar nefiind bazate pe un audit, eventualele omisiuni sau inexactități nu cad în sarcina evaluatorului. Acestea se referă la dimensiuni, structură, finisaje, stare de întreținere, date financiare și economice, etc.

Conform notei de comandă emise de Primăria Municipiului Constanța, Direcția Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu, au fost anexate în copie documentele necesare realizării raportului: tabelul cu identificarea imobilelor afectate de amplasamentul lucrării și planul de amplasament.
Cuantumul despăgubirii a fost determinat potrivit Legii nr. 255/2010 și studiului notarial aplicabil, fără utilizarea ofertelor sau tranzacțiilor de pe piața imobiliară și fără aplicarea metodei comparației.

1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Raportul a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze ce apar în cursul raportului de evaluare:

- Ipoteze semnificative:

- evaluatorul nu își asumă verificarea valabilității titlului de proprietate; situația juridică este redată pe baza documentelor furnizate de beneficiar;
- drepturile și sarcinile asupra proprietății sunt considerate astfel cum rezultă din documentele juridice și cadastrale furnizate;
- se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- informațiile furnizate sunt considerate autentice și complete, fără ca evaluatorul să garanteze conținutul acestora;
- documentațiile tehnice, planurile și materialele grafice furnizate sunt considerate corecte, sub rezerva responsabilității autorilor acestora;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

- se presupune că nu există aspecte ascunse ale proprietății care ar modifica identificarea, suprafața, categoria de folosință sau încadrarea în studiul notarial;
- se presupune că proprietatea respectă reglementările și restricțiile urbanistice aplicabile;
- autorizațiile, certificatul de urbanism și celelalte acte administrative sunt avute în vedere numai în măsura în care au fost furnizate și sunt relevante pentru identificarea imobilului;
- se presupune că limitele terenului corespund documentației cadastrale și că nu există alte servituți decât cele menționate în documentele furnizate;
- raportul privește exclusiv terenul și suprafața afectată descrise; nu se realizează alocări ale despăgubirii către construcții sau alte active;
- evaluatorul nu a fost solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță;
- despăgubirea calculată se referă la întreaga suprafață afectată indicată în raport; orice modificare a acesteia impune refacerea calculului;
- documentația cadastrală și juridică a fost utilizată pentru identificarea imobilului, a dimensiunilor și a titularilor indicați;
- la determinarea despăgubirii nu au fost utilizate previziuni, oferte, tranzacții ori factori ai cererii și ofertei de pe piața imobiliară;
- despăgubirea este determinată pentru categoria de folosință, zona și situația imobilului rezultate din documentele furnizate, fără ipoteze privind schimbări viitoare de destinație.

▪ Ipoteze speciale semnificative: nu există.

- Nu au fost identificate alte ipoteze speciale.

1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii

Nu au fost utilizate asemenea informații.

1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță:

Oricare cerințe cu privire la luarea în considerare a factorilor de mediu, sociali și de guvernanță semnificativi. Factorii de mediu sunt cei care trebuie respectați. Bunul imobil îl are ca proprietar indicat pe Enuc Florin și Hodor Tiberius- Emanuel, potrivit documentelor furnizate: Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 82422/12.10.2012, act notarial nr. 4161 din 16.07.2010 emis de BNP Alexandrescu și nr. 158214/21.12.2017, act notarial nr. 4479 din 20.12.2017 emis de Alexandrescu Ciprian. Factorii sociali și de guvernanță nu sunt implicați.

1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate

Raportul de evaluare se realizează în formă scrisă extinsă în trei exemplare originale.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este destinat exclusiv clientului - Primăria Municipiului Constanța și nu poate fi făcut public terților, fără acordul scris al evaluatorului.

1.16. Precizarea cadrului aplicabil

Prezentul raport este elaborat pentru stabilirea despăgubirii în procedura de expropriere, potrivit Legii nr. 255/2010. Raportul nu urmărește estimarea valorii de piață, iar metoda comparației nu este aplicată.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

2.Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare

Datele necesare sunt cele privind zona amplasamentului, proprietatea subiect, documentele cadastrale şi juridice şi încadrarea proprietăţii în studiul notarial aplicabil.

2.1. Date despre zona amplasamentului

Terenul supus evaluării este situat în zona varianta Ovidiu - DC89.

Zona este formată din imobile industriale, terenuri extravilan libere.

Zona are acces la toate utilităţile: apa, energie electrică.

În zonă există mijloace de transport în comun.

2.2. Date despre proprietatea subiect

Istoric

Proprietatea evaluată – teren extravilan cu categoria de folosinţă arabil, în suprafaţa de 10.110 mp, este situată în parcela A 162/7/2, NC 232620, al cărei proprietar indicat este Enuc Florin şi Hodor Tiberius- Emanuel, potrivit următoarelor documente furnizate: Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale nr. 82422/12.10.2012, act notarial nr. 4161 din 16.07.2010 emis de BNP Alexandrescu şi nr. 158214/21.12.2017, act notarial nr. 4479 din 20.12.2017 emis de Alexandrescu Ciprian.

Zonarea

Proprietatea se află în localitatea Constanţa, zona Ovidiu – DC89.

Zona este omogenă, formată din proprietăti extravilane libere, agricole.

Zona are acces la utilităţi.

Amplasament

Terenul de fundare este normal şi nu prezintă probleme constructive deosebite.

Amplasamentul este favorabil, fiind situat limitrof la DN 3C.

Utilităţile sunt în zonă.

- **Terenul extravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Terenul este situat în jud. Constanţa, parcela A 162/7/2;
- Nr. cadastral: 232620;
- Suprafaţă teren: 10.110 mp;
- Suprafaţă teren din măsurători: 10.110 mp;
- Suprafaţă teren afectată: 10.110 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 36,937 ml;
- Topografie: relativ plană;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: terenul este situat limitrof la DN 3C, într-o zonă cu terenuri arabile și proprietăți industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: există posibilitatea de branșare la rețelele disponibile la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul raportului: stabilirea cuantumului despăgubirii potrivit Legii nr. 255/2010 pentru terenul extravilan supus exproprierii pentru cauză de utilitate publică.

Vecinătăți

N – IE 219594;

S – IE 250925;

E – IE 245718;

V – IE 253323/IE 261139/IE 258465.

Localizare

Proprietatea se află în zona Varianta Ovidiu DC89.

Zona este formată din terenuri extravilan arabile.

Venituri și cheltuieli

În prezent, pe proprietate nu se desfășoară activitate.

Impozite și taxe

Impozitele și taxele aferente terenului sunt cele prevăzute de legislația fiscală și de hotărârile Consiliului Local al Municipiului Constanța aplicabile la data de referință.

2.3. Precizări privind neaplicarea metodei comparației

Cuantumul despăgubirii se determină potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, prin raportare la studiul notarial aplicabil. Nu se estimează valoarea de piață și nu se selectează proprietăți comparabile.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

3.Analiza datelor

3.1. Neaplicarea analizei de piaţă

Analiza de piaţă şi metoda comparaţiei nu au fost aplicate, deoarece obiectivul raportului este stabilirea despăgubirii potrivit Legii nr. 255/2010, pe baza valorii unitare din studiul notarial.

3.2. Încadrarea proprietăţii în studiul notarial

Proprietatea a fost încadrată, conform situaţiei sale la data de referinţă, în categoria extravilan - arabil şi în zona Varianta Ovidiu DN 3C din studiul notarial.

Pentru această încadrare s-au avut în vedere caracteristicile proprietăţii subiect şi utilizarea sa actuală de teren liber, extravilan, cu folosinţă arabilă.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus şi Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu şi Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis şi Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Vile Noi, Sere - spaţiu regional	6000
Alte locaţii	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanţa

4. Determinarea despăgubirii

4.1. Calculul despăgubirii conform studiului notarial

Pentru terenul extravilan arabil situat în Varianta Ovidiu DN 3C, cuantumul despăgubirii a fost determinat potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, utilizând valoarea unitară din „Studiul de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea".

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
8	Teren extravilan arabil, parcela 162/7/2 DN 3C, NC 232620, mun. Constanța, jud. Constanța	232620	10.110	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	31.783	6.066

Terenul a fost încadrat ca extravilan - arabil, cu o valoare unitară de 0,60 euro/mp.

Cuantumul despăgubirii rezultat conform „Studiului de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea", prin aplicarea valorii unitare de 0,60 EURO/mp asupra suprafeței de 10.110 mp, este de 6.066 EURO, echivalentul a 31.783 lei, fără TVA.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - intre Campus si Elvila	12000
Intre Bd. Aurel Vlaicu si Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centura - intre Bd. Tomis si Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Ville Noi, Sere - spatiu regional	6000
Alte locatii	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

5.Analiza rezultatului și concluzia asupra despăgubirii

În prezentul raport, despăgubirea a fost determinată potrivit Legii nr. 255/2010:

- Potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, la realizarea raportului se ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici la momentul transferului dreptului de proprietate.
- Terenul a fost încadrat în studiul notarial ca extravilan - arabil, în zona Varianta Ovidiu DN 3C;
- Despăgubirea finală a fost determinată prin aplicarea valorii unitare de 0,60 euro/mp din studiul notarial, fără estimarea valorii de piață și fără aplicarea metodei comparației.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
8	Teren extravilan arabil, parcela 162/7/2 DN 3C, NC 232620, mun. Constanța, jud. Constanța	232620	10.110	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	31.783	6.066

Observație: rezultatul este destinat exclusiv stabilirii despăgubirii pentru expropriere și nu reprezintă valoarea de piață a proprietății.

Concluzie:

Despăgubirea pentru terenul extravilan arabil situat în Varianta Ovidiu DN 3C, județul Constanța, a fost determinată potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010 și studiului notarial aplicabil.

6.066,00 EURO echivalentul a 31.783,41 lei fără TVA

1 EURO 5,2396 LEI 10.08.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

Nr. crt.	Proprietar	Denumire	Formă	Deschidre	Vecinătăți				Documente	Parcela	Nr. cadastral	CF Sporadic
				ml	N	S	V	E				
1	Amet Gevercan	Teren extravilan arabil, parcela 162/7/3 DN 3C, NC 250925, mun. Constanța, jud. Constanța	dreptunghi	27,786	IE 232620	IE 213808	IE 258465	IE 245718	Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 136713/03.10.2019, act administrativ nr. 9224 din 30.08.2019 emis de Comisia Jud. Constanța	A 162/7/3	250925	264781

Curs Valutar 10.08.2026

Nr. crt.	Proprietar	Denumire	Suprafață	Încadrare în zonă cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinație viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren extravilan	Indice corecție 2026	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				(pg. 64)		Euro/mp	RON	EURO
1	Amet Gevercan	Teren extravilan arabil, parcela 162/7/3 DN 3C, NC 250925, mun. Constanța, jud. Constanța	7391	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	-	0,6	23.235,53	4.434,60
		Curs Valutar	5,2396									

7201

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere	357775
Ziua	16
Luna	12
Anul	2024

Cod verificare
100184078962

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 250925 Constanţa

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: jud. Constanta, T28 A162/7/3

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	250925	7.391	Teren neimprejmuit; Teren neimprejmuit

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
136713 / 03/10/2019		
Act Administrativ nr. 9224, din 30/08/2019 emis de COMSIA JUD CTA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Reconstituire, cota actuala 1/1	A1
	1) AMET GEVERCAN	
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de PARLAMENTUL ROMANIEI;		
B2	Imobil aflat sub incindenta art.3 alin 1 din Legea nr.17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI .

~~Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale~~ de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

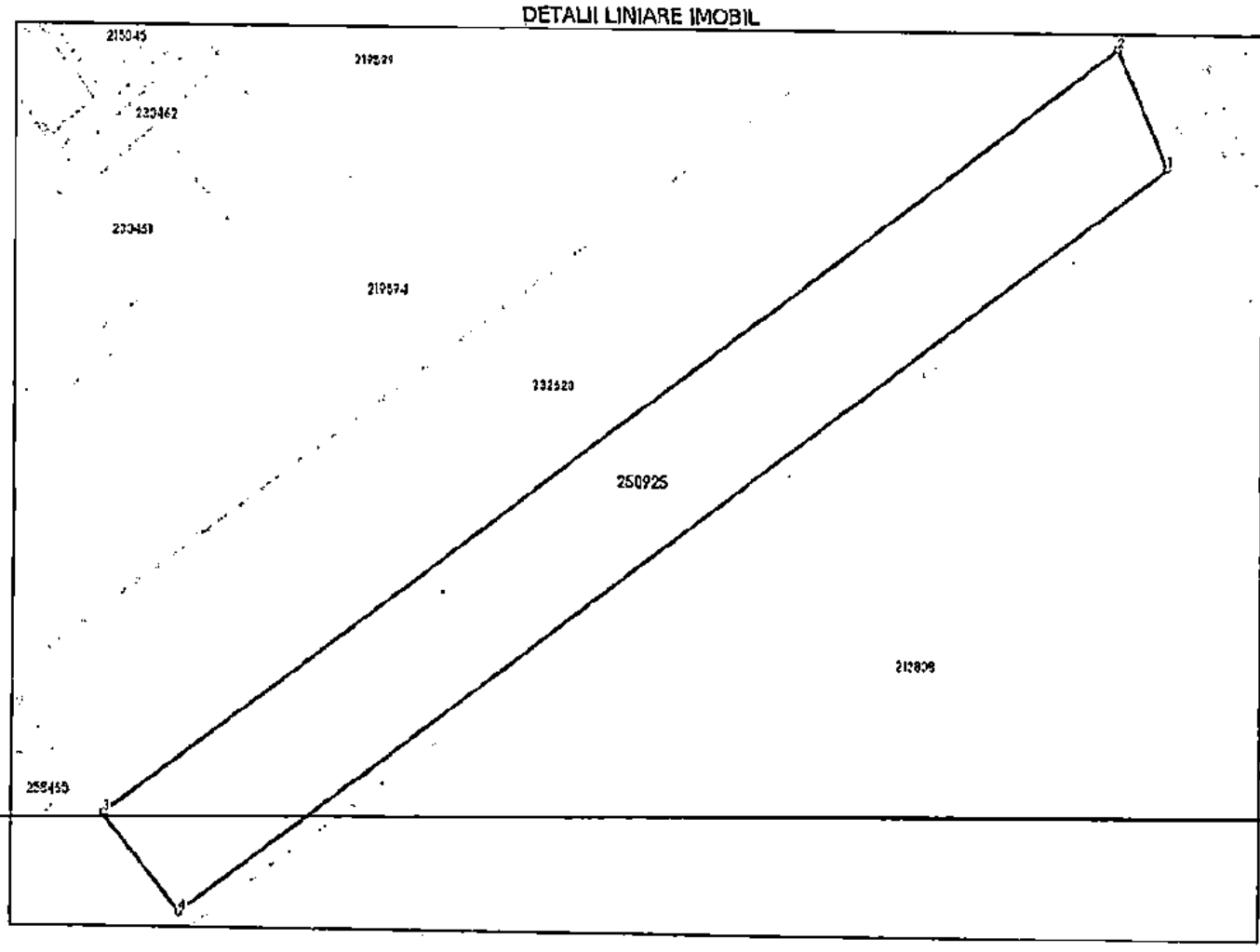
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
250925	7.391	Teren neimprejmuit

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	7.391	28	A162/7/3	-	Teren neimprejmuit

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
1	2	27.786
2	3	277.651
3	4	26.962
4	1	270.623

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
16/12/2024, 10:00

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

Constanţa

Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor

România, 900190, Constanţa, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J2003001792132, Cod fiscal: RO 15489305

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA Nr. 196060 Anul 2026 Luna 08 Ziua 11

MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L CONSTANŢA INTRARE IEŞIRE Nr. 310 Anul 2026 Luna 08 Ziua 10

RAPORT DE EVALUARE

(PENTRU EXPROPRIERE CF. L 255 / 2010)

TEREN EXTRAVILAN
Parcela A 162/7/3, jud. Constanţa
(7.391 mp) (NC 250925)

PROPRIETAR:

AMET GEVERCAN

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

AUGUST 2026

RAPORT DE EVALUARE
(PENTRU EXPROPRIERE)

Obiectul evaluării: teren extravilan, cu suprafața de 7.391 mp, parcela A 162/7/3, jud. Constanța

Scopul raportului: stabilirea cuantumului despăgubirii potrivit Legii nr. 255/2010 pentru terenul extravilan supus exproprierii pentru cauză de utilitate publică

Data evaluării: 10 august 2026

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA

Proprietar: AMET GEVERCAN

Executant: MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

CUPRINS

Cuprins

CUPRINS 2
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE 3
CERTIFICARE 5
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării 6
1.1. Identificarea activului supus evaluării 6
1.2. Identificarea clientului/beneficiarului 6
1.3. Utilizarea desemnată 6
1.4. Utilizatorul desemnat 6
1.5. Evaluatorul 6
1.6. Moneda evaluării 7
1.7. Data evaluării 7
1.8. Natura valorii determinate 7
1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora 9
1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea 9
1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative 9
1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii 10
1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță: 10
1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate 10
1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare 11
1.16. Precizarea cadrului aplicabil 11
2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare 12
2.1. Date despre zona amplasamentului 12
2.2. Date despre proprietatea subiect 12
2.3. Precizări privind neaplicarea metodei comparației 13
3. Analiza datelor 14
3.1. Neaplicarea analizei de piață 14
3.2. Încadrarea proprietății în studiul notarial 14
4. Determinarea despăgubirii 15
4.1. Calculul despăgubirii conform studiului notarial 15
5. Analiza rezultatului și concluzia asupra despăgubirii 16

ANEXE

1. Plan de situație;
2. Extras de carte funciară nr. 250925;
3. Poze.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren extravilan arabil, parcela A 162/7/3, județul Constanța, al cărei proprietar indicat este Amet Gevercan. La solicitarea beneficiarului, despăgubirea se determină potrivit Legii nr. 255/2010; nu se estimează valoarea de piață și nu se aplică metoda comparației.

- **Terenul extravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Terenul este situat în jud. Constanța, parcela A 162/7/3;
- Nr. cadastral: 250925;
- Suprafață teren: 7.391 mp;
- Suprafață teren din măsurători: 7.391 mp;
- Suprafață teren afectată: 7.391 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 27,786 ml;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: terenul este situat limitrof la DN 3C, într-o zonă cu terenuri arabile și proprietăți industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: există posibilitatea de branșare la rețelele disponibile la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul raportului: stabilirea cuantumului despăgubirii potrivit Legii nr. 255/2010 pentru terenul extravilan supus exproprierii pentru cauză de utilitate publică.

Nr. crt.	Denumire	Prcela	Nr. cadastral	CF Sporadic	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona
					mp	(pg 66)		
9	Teren extravilan arabil, parcela 162/7/3 DN 3C, NC 250925, mun. Constanța, jud. Constanța	A 162/7/3	250925	264781	7391	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

Nr. crt.	Denumire	Prcela	Nr. cadastral	CF Sporadic	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren extravilan	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
						(pg. 64)	Euro/mp	RON	EURO
9	Teren extravilan arabil, parcela 162/7/3 DN 3C, NC 250925, mun. Constanța, jud. Constanța	A 162/7/3	250925	264781	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	0,6	23.236	4.435

În prezentul raport, despăgubirea se determină potrivit Legii nr. 255/2010; nu se estimează valoarea de piață și nu se aplică metoda comparației:

- Potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, la realizarea raportului se ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici la momentul transferului dreptului de proprietate.
- Terenul este încadrat în studiul notarial ca extravilan - arabil, în zona Varianta Ovidiu DN 3C;
- Cuantumul despăgubirii a fost determinat potrivit Legii nr. 255/2010, prin aplicarea valorii unitare de 0,60 euro/mp prevăzute de studiul notarial asupra suprafeței de 7.391 mp.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
9	Teren extravilan arabil, parcela 162/7/3 DN 3C, NC 250925, mun. Constanța, jud. Constanța	250925	7.391	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	23.236	4.435

Observație: rezultatul nu reprezintă valoarea de piață. S-a aplicat valoarea unitară pentru teren extravilan arabil din studiul notarial aferent anului 2026.

Concluzie:

Despăgubirea a fost determinată potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, fără aplicarea metodei comparației.

4.434,60 EURO echivalentul a 23.235,53 lei fără TVA

1 EURO 5,2396 LEI 10.08.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

CERTIFICARE

Subsemnatul evaluator dr. ing. Dragoş Mihai Ipate certific cu bună credinţă şi după cunoştinţa mea următoarele:

- afirmaţiile susţinute în prezentul raport sunt reale şi corecte;
- evaluatorul îşi asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmaţiilor personale din raportul de evaluare, iar acele date şi informaţii preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menţionate expres în text;
- analizele, opiniile şi concluziile din raport sunt obiective şi nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele şi ipotezele speciale cunoscute şi prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare;
- evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natura ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare;
- evaluatorul nu este angajat direct sau prin intermediari în nici o acţiune cu caracter comercial privind activul evaluat;
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcţie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obţinere a unui rezultat dorit sau de apariţia unui eveniment ulterior;
- evaluatorul îşi asuma menţinerea confidenţialităţii asupra datelor şi informaţiilor din raport, precum şi neutilizarea, acestora, în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal, fie prin intermediul unei terţe persoane;
- **La solicitarea beneficiarului, raportul a fost întocmit pentru scopul special al stabilirii despăgubirii aferente exproprierii, potrivit Legii nr. 255/2010;**
- utilizarea şi verificarea prezentului raport se realizează exclusiv în raport cu scopul, termenii de referinţă şi cadrul legal al exproprierii precizate în raport;
- rezultatul nu reprezintă valoarea de piaţă în sensul Standardelor de evaluare a bunurilor şi nu a fost determinat prin metoda comparaţiei;
- evaluatorul a efectuat personal inspecţia proprietăţii ce face obiectul prezentului raport de evaluare în luna august 2026;
- evaluatorul este membru al ANEVAR (Asociaţia naţională a evaluatorilor din România); evaluatorul îşi declară competenţa pentru realizarea prezentei lucrări.

Evaluator

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai Ipate

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

Capitolul 1. Termenii de referinţă ai evaluării

1.1. Identificarea activului supus evaluării

Activul supus evaluării în prezentul raport constă în bunul imobil – teren arabil - extravilan, cu suprafaţa de 7.391 mp, situat limitrof la DN3C, parcela A 162/7/3, jud. Constanţa.

Terenul extravilan aparţine proprietarului indicat: Amet Gevercan.

1.2. Identificarea clientului/beneficiarului

Beneficiarul şi utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA,** cu sediul în Constanţa, B-dul. Tomis, nr. 51.

1.3. Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată este aceea de a stabili cuantumul despăgubirii pentru bunul imobil – teren arabil – extravilan, cu suprafaţa de 7.391 mp, supus exproprierii cu destinaţia de "Construire parc DN 3C din municipiul Constanţa", conform legii 255/2010 şi potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010.

1.4. Utilizatorul desemnat

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA,** cu sediul în Constanţa, B-dul. Tomis, nr. 51. Nu există alţi utilizatori desemnaţi.

1.5. Evaluatorul

Denumire:	MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA
Adresa:	CONSTANŢA, Str. C. D. Gherea, nr. 13.
Telefon/fax:	mobil 0745-183221
E-mail:	dragos.ipate@gmail.com
CUI:	cod fiscal RO 15489305
Reg. Comerţului:	J 13/1792/04.06.2003
Forma juridica:	societate cu răspundere limitată

Obiect de activitate: consultanţă în management, analiză diagnostic, reorganizare şi restructurare, evaluare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanţarea afacerilor.

Autorizaţie: membru corporativ ANEVAR – autorizaţie 0236.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanţa

Evaluatorul - expert tehnic judiciar conf. univ. dr. ing. IPATE DRAGOȘ MIHAI, domiciliat în Constanța, str. C. D. Gherea, nr. 13, cod 900190, tel./fax 0341.173.794, mobil 0745.183.221, e-mail: dragos.ipate@gmail.com , doctor în inginerie industrială:

- membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați in România), cu specializările evaluarea proprietăților imobiliare, evaluarea bunurilor mobile și evaluarea întreprinderilor, legitimație nr. 13439;
- expert tehnic judiciar în specialitatea „Evaluarea proprietății imobiliare" și „Evaluări bunuri mobile economie", autorizație Nr. 30018072014 Seria 6707141033130620l4, precum și în specialitatea „Evaluarea de întreprinderi", autorizație Nr. 921305202, Seria 20021222225042024, aflat în evidenta Biroului Local de Expertiza Tehnice și Contabile din cadrul Tribunalului Constanța.

Evaluatorul este asigurat de răspundere civilă profesională în domeniul evaluărilor la ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI.

Domeniul de activitate: expertiză tehnică în domeniul evaluării proprietății imobiliare și a bunurilor mobile economice, evaluarea întreprinderilor, consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare și restructurare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor

În calitate de evaluator a participat la realizarea numeroase evaluări de întreprinderi, participații la întreprinderi, active și alte bunuri mobile și proprietăți imobile. De asemenea participă la realizarea de expertize tehnice judiciare în domeniile evaluării proprietății imobiliare, evaluarea bunurilor mobile economice și evaluarea întreprinderilor

1.6. Moneda evaluării

Despăgubirea se exprimă în lei, echivalent euro la data de referință, respectiv 10.08.2026.

Cursul de conversie utilizat în calcule este cel de la data evaluării 1 EURO = 5,2396 lei.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 10 august 2026.

Data raportului de evaluare (predării) este 10 august 2026.

Inspecțiile au fost realizate în luna august 2026.

1.8. Natura valorii determinate

Natura valorii determinate rezultă din scopul special al raportului și din cadrul legal aplicabil exproprierii.

În prezentul raport se determină cuantumul despăgubirii potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, prin raportare la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici la momentul transferului dreptului de proprietate.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

Rezultatul este destinat exclusiv procedurii de expropriere solicitate de Primăria Municipiului Constanța și nu reprezintă o estimare a valorii de piață.

În consecință, metoda comparației și celelalte abordări destinate estimării valorii de piață nu sunt aplicate în prezentul raport.

procedurile prevăzute de lege.

Art. 22. - *17/08/2018 - Art. 22. a fost modificat prin Lege 233/2018*

(1) Expropriatul nemulțumit de cuantumul despăgubirii prevăzute la art. 19 se poate adresa instanței judecătorești competente în termenul general de prescripție, care curge de la data la care i-a fost comunicată hotărârea de stabilire a cuantumului despăgubirii, sub sancțiunea decăderii, fără a putea contesta transferul dreptului de proprietate către expropriator asupra imobilului supus exproprierii, iar exercitarea căilor de atac nu suspendă efectele hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii și transferului dreptului de proprietate.

Recursuri în interesul legii - soluții de admitere.

(2) Președintele instanței va fixa un termen și va dispune citarea proprietarilor sau, după caz, a posesorilor, a altor titulari de drepturi reale sau a oricăror persoane cunoscute, care pot justifica un interes legitim asupra imobilelor expropriate.

(3) Soluționarea cererii expropriatului se face cu participarea obligatorie a procurorului.

(4) Instanța va verifica dacă sunt întrunite toate condițiile cerute de lege cu privire la stabilirea cuantumului despăgubirii. Hotărârea este supusă căilor de atac prevăzute de lege.

(5) Pentru soluționarea cauzei instanța va constitui o comisie de experți compusă dintr-un expert numit de instanță, unul desemnat de expropriator și un al treilea din partea persoanelor care sunt supuse exproprierii.

(6) Experții, la realizarea raportului de expertiză, precum și instanța vor ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

(7) Despăgubirea acordată de instanță nu va putea fi mai mică decât cea oferită de expropriator și nici mai mare decât cea solicitată de expropriat sau de altă persoană interesată.

A se vedea și Decizie 532/2018.

(8) Atât procedura de expropriere, cât și obiectivele de utilitate publică ce fac obiectul prezentei legi nu pot fi suspendate sau sistate la cererea vreunei persoane care invocă existența unor litigii privind posesia ori proprietatea imobilului expropriat.

Art. 23. - (1) Cererile adresate instanței judecătorești pentru stabilirea, în contradictoriu cu statul român sau cu unitățile administrativ-teritoriale, după caz, a dreptului la despăgubire pentru expropriere și a cuantumului acesteia sunt scutite de taxa judiciară de timbru și sunt de competența instanțelor de drept comun.

(2) Prevederile alin. (1) nu sunt aplicabile litigiilor având ca obiect stabilirea dreptului de proprietate ori a altui drept real asupra imobilelor expropriate.

(3) Cheltuielile necesare pentru realizarea expertizelor de evaluare a cuantumului despăgubirilor cuvenite ca urmare a exproprierii în cadrul litigiilor prevăzute la alin. (1) vor fi avansate în conformitate cu procedura de drept comun.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Au fost colectate și analizate date privind proprietatea subiect, amplasamentul, documentele cadastrale și juridice furnizate, precum și încadrarea în studiul notarial aplicabil.

Inspecția activului imobilizat a fost realizată de către reprezentantul SC Management Consulting Solutions SRL, dl. Ipate Dragoș, într-un mod neinvaziv.

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Raportul de evaluare s-a realizat la data de 10 august 2026, utilizând date furnizate de la beneficiarul raportului de evaluare – PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA - precum și din observațiile evaluatorului rezultate din inspecția la fața locului a proprietății evaluate și a documentului „Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" referitoare la mun. Constanța, zona varianta Ovidiu – DC89.

Datele și informațiile furnizate sunt considerate a fi corecte și complete, atât timp cât nu contravin propriilor observații ale evaluatorului, iar aceste situații contradictorii sunt menționate în raport ori de câte ori este necesar. Datele și informațiile au fost sistematizate și interpretate, dar nefiind bazate pe un audit, eventualele omisiuni sau inexactități nu cad în sarcina evaluatorului. Acestea se referă la dimensiuni, structură, finisaje, stare de întreținere, date financiare și economice, etc.

Conform notei de comandă emise de Primăria Municipiului Constanța, Direcția Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu, au fost anexate în copie documentele necesare realizării raportului: tabelul cu identificarea imobilelor afectate de amplasamentul lucrării și planul de amplasament.
Cuantumul despăgubirii a fost determinat potrivit Legii nr. 255/2010 și studiului notarial aplicabil, fără utilizarea ofertelor sau tranzacțiilor de pe piața imobiliară și fără aplicarea metodei comparației.

1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Raportul a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze ce apar în cursul raportului de evaluare:

- Ipoteze semnificative:

- evaluatorul nu își asumă verificarea valabilității titlului de proprietate; situația juridică este redată pe baza documentelor furnizate de beneficiar;
- drepturile și sarcinile asupra proprietății sunt considerate astfel cum rezultă din documentele juridice și cadastrale furnizate;
- se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- informațiile furnizate sunt considerate autentice și complete, fără ca evaluatorul să garanteze conținutul acestora;
- documentațiile tehnice, planurile și materialele grafice furnizate sunt considerate corecte, sub rezerva responsabilității autorilor acestora;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

- se presupune că nu există aspecte ascunse ale proprictății care ar modifica identificarea, suprafața, categoria de folosință sau încadrarea în studiul notarial;
- se presupune că proprietatea respectă reglementările și restricțiile urbanistice aplicabile;
- autorizațiile, certificatul de urbanism și celelalte acte administrative sunt avute în vedere numai în măsura în care au fost furnizate și sunt relevante pentru identificarea imobilului;
- se presupune că limitele terenului corespund documentației cadastrale și că nu există alte servituți decât cele menționate în documentele furnizate;
- raportul privește exclusiv terenul și suprafața afectată descrise; nu se realizează alocări ale despăgubirii către construcții sau alte active;
- evaluatorul nu a fost solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță;
- despăgubirea calculată se referă la întreaga suprafață afectată indicată în raport; orice modificare a acesteia impune refacerea calculului;
- documentația cadastrală și juridică a fost utilizată pentru identificarea imobilului, a dimensiunilor și a titularilor indicați;
- la determinarea despăgubirii nu au fost utilizate previziuni, oferte, tranzacții ori factori ai cererii și ofertei de pe piața imobiliară;
- despăgubirea este determinată pentru categoria de folosință, zona și situația imobilului rezultate din documentele furnizate, fără ipoteze privind schimbări viitoare de destinație.

▪ Ipoteze speciale semnificative: nu există.

- Nu au fost identificate alte ipoteze speciale.

1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii

Nu au fost utilizate asemenea informații.

1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță:

Oricare cerințe cu privire la luarea în considerare a factorilor de mediu, sociali și de guvernanță semnificativi. Factorii de mediu sunt cei care trebuie respectați. Bunul imobil îl are ca proprietar indicat pe Amet Gevercan, potrivit documentelor furnizate: Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 136713/03.10.2019, act administrativ nr. 9224 din 30.08.2019 emis de Comisia Jud. Constanța. Factorii sociali și de guvernanță nu sunt implicați.

1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate

Raportul de evaluare se realizează în formă scrisă extinsă în trei exemplare originale.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este destinat exclusiv clientului - Primăria Municipiului Constanța și nu poate fi făcut public terților, fără acordul scris al evaluatorului.

1.16. Precizarea cadrului aplicabil

Prezentul raport este elaborat pentru stabilirea despăgubirii în procedura de expropriere, potrivit Legii nr. 255/2010. Raportul nu urmărește estimarea valorii de piață, iar metoda comparației nu este aplicată.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare

Datele necesare sunt cele privind zona amplasamentului, proprietatea subiect, documentele cadastrale și juridice și încadrarea proprietății în studiul notarial aplicabil.

2.1. Date despre zona amplasamentului

Terenul supus evaluării este situat în zona varianta Ovidiu - DC89.

Zona este formată din imobile industriale, terenuri extravilan libere.

Zona are acces la toate utilitățile: apa, energie electrică.

În zonă există mijloace de transport în comun.

2.2. Date despre proprietatea subiect

Istoric

Proprietatea evaluată – teren extravilan cu categoria de folosință arabil, în suprafața de 7.391 mp, este situată în parcela A 162/7/3, NC 250925, al cărei proprietar indicat este Amet Gevercan, potrivit următoarelor documente furnizate: Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 136713/03.10.2019, act administrativ nr. 9224 din 30.08.2019 emis de Comisia Jud. Constanța.

Zonarea

Proprietatea se află în localitatea Constanța, zona Ovidiu – DC89.

Zona este omogenă, formată din proprietăti extravilane libere, agricole.

Zona are acces la utilități.

Amplasament

Terenul de fundare este normal și nu prezintă probleme constructive deosebite.

Amplasamentul este favorabil, fiind situat limitrof la DN 3C.

Utilitățile sunt în zonă.

- **Terenul extravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Terenul este situat în jud. Constanța, parcela A 162/7/3;
- Nr. cadastral: 250925;
- Suprafață teren: 7.391 mp;
- Suprafață teren din măsurători: 7.391 mp;
- Suprafață teren afectată: 7.391 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 27,786 ml;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

- Localizare: terenul este situat limitrof la DN 3C, într-o zonă cu terenuri arabile şi proprietăţi industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcţii;
- Destinaţie după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilităţi: există posibilitatea de branşare la reţelele disponibile la limita proprietăţii;
- Nu se ştie dacă terenul este afectat de prezenţa unei reţele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul raportului: stabilirea cuantumului despăgubirii potrivit Legii nr. 255/2010 pentru terenul extravilan supus exproprierii pentru cauză de utilitate publică.

Vecinătăţi

N – IE 232620;

S – IE 213808;

E – IE 245718;

V – IE 258465.

Localizare

Proprietatea se află în zona Varianta Ovidiu DC89.

Zona este formată din terenuri extravilan arabile.

Venituri şi cheltuieli

În prezent, pe proprietate nu se desfăşoară activitate.

Impozite şi taxe

Impozitele şi taxele aferente terenului sunt cele prevăzute de legislaţia fiscală şi de hotărârile Consiliului Local al Municipiului Constanța aplicabile la data de referinţă.

2.3. Precizări privind neaplicarea metodei comparaţiei

Cuantumul despăgubirii se determină potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, prin raportare la studiul notarial aplicabil. Nu se estimează valoarea de piaţă şi nu se selectează proprietăţi comparabile.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

3.Analiza datelor

3.1. Neaplicarea analizei de piață

Analiza de piață și metoda comparației nu au fost aplicate, deoarece obiectivul raportului este stabilirea despăgubirii potrivit Legii nr. 255/2010, pe baza valorii unitare din studiul notarial.

3.2. Încadrarea proprietății în studiul notarial

Proprietatea a fost încadrată, conform situației sale la data de referință, în categoria extravilan - arabil și în zona Varianta Ovidiu DN 3C din studiul notarial.

Pentru această încadrare s-au avut în vedere caracteristicile proprietății subiect și utilizarea sa actuală de teren liber, extravilan, cu folosință arabilă.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus și Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis și Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Viile Noi, Sere - spațiu regional	6000
Alte locații	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

4. Determinarea despăgubirii

4.1. Calculul despăgubirii conform studiului notarial

Pentru terenul extravilan arabil situat în Varianta Ovidiu DN 3C, cuantumul despăgubirii a fost determinat potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, utilizând valoarea unitară din „Studiul de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea".

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
9	Teren extravilan arabil, parcela 162/7/3 DN 3C, NC 250925, mun. Constanța, jud. Constanța	250925	7.391	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	23.236	4.435

Terenul a fost încadrat ca extravilan - arabil, cu o valoare unitară de 0,60 euro/mp.

Cuantumul despăgubirii rezultat conform „Studiului de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea", prin aplicarea valorii unitare de 0,60 EURO/mp asupra suprafeței de 7.391 mp, este de 4.435 EURO, echivalentul a 23.236 lei, fără TVA.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus și Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis și Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Ville Noi, Sere - spațiu regional	6000
Alte locații	6500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

5. Analiza rezultatului și concluzia asupra despăgubirii

În prezentul raport, despăgubirea a fost determinată potrivit Legii nr. 255/2010:

- Potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, la realizarea raportului se ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici la momentul transferului dreptului de proprietate.
- Terenul a fost încadrat în studiul notarial ca extravilan - arabil, în zona Varianta Ovidiu DN 3C;
- Despăgubirea finală a fost determinată prin aplicarea valorii unitare de 0,60 euro/mp din studiul notarial, fără estimarea valorii de piață și fără aplicarea metodei comparației.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
9	Teren extravilan arabil, parcela 162/7/3 DN 3C, NC 250925, mun. Constanța, jud. Constanța	250925	7.391	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	23.236	4.435

Observație: rezultatul este destinat exclusiv stabilirii despăgubirii pentru expropriere și nu reprezintă valoarea de piață a proprietății.

Concluzie:

Despăgubirea pentru terenul extravilan arabil situat în Varianta Ovidiu DN 3C, județul Constanța, a fost determinată potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010 și studiului notarial aplicabil.

4.434,60 EURO echivalentul a 23.235,53 lei fără TVA

1 EURO 5,2396 LEI 10.08.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

Nr. crt.	Proprietar	Denumire	Formă	Deschidre	Vecinătăţi				Documente	Parcela	Nr. cadastral	CF Sporadic
				ml	N	S	V	E				
1	Enuc Florin şi H	Teren extravilan arabil, parcela 162/7/2 DN 3C, NC 232620, mun. Constanţa, jud. Constanţa	dreptunghi	36,94	IE 219594	IE 250925	IE 253323/IE 261139/IE 258465	IE 245718	Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale nr. 82422/12.10.2012, act notaial nr. 4161 din 16.07.2010 emis de BNP Alexandrescu şi nr. 158214/21.12.2017, act notarial nr. 4479 din 20.12.2017 emis de Alexndrescu Ciprian.	A 162/7/2	232620	264782

Curs Valutar 10.08.2026

Nr. crt.	Proprietar	Denumire	Suprafață	Încadrare în zonă cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinație viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren extravilan	Indice corecție 2026	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				(pg. 64)		Euro/mp	RON	EURO
1	Enuc Florin şi H	Teren extravilan arabil, parcela 162/7/2 DN 3C, NC 232620, mun. Constanța, jud. Constanța	10110	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire pare DN 3C din municipiul Constanța	0,6	-	0,6	31.783,41	6.066,00
		Curs Valutar	5,2396									

10.110

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere	357775
Ziua	16
Luna	12
Anul	2024

Cod verificare
100184078962

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 232620 Constanţa

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	232620	10.110	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
82422 / 12/10/2012		
Act Notarial nr. 4161, din 16/07/2010 emis de BNP ALEXANDRESCU (act notarial nr. 1775/14-06-2005 emis de BNP ALEXANDRU;);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1
	1) ENUC FLORIN, necasatorit	
82769 / 18/08/2015		
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B3	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1
158214 / 21/12/2017		
Act Notarial nr. 4479, din 20/12/2017 emis de Alexandrescu Ciprian;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de dare in plata, bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2	A1
	1) HODOR TIBERIUS-EMANUEL	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

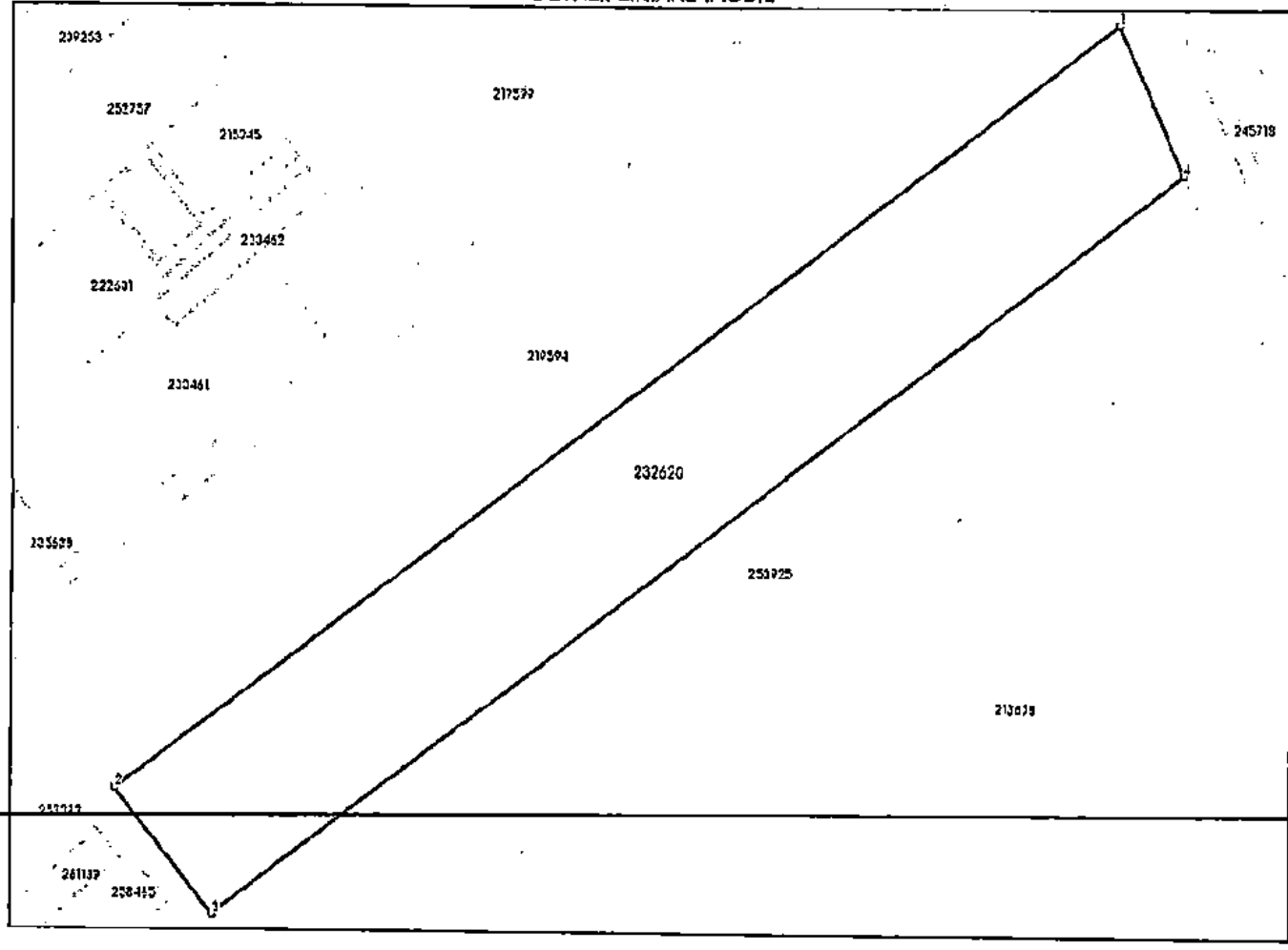
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
232620	10.110	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	10.110	-	A162/7/2	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
1	2	286.994
2	3	35.78
3	4	277.654
4	1	36.937

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
16/12/2024, 10:00

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

Constanţa

Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor

România, 900190, Constanţa, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J2003001792132, Cod fiscal: RO 15489305

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA Nr. 196064 2026 Luna 08 Ziua 11

MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA INTRARE IEŞIRE Nr. 311 2026 Luna 09 Ziua 16

RAPORT DE EVALUARE

(PENTRU EXPROPRIERE CF. L 255 / 2010)

TEREN EXTRAVILAN
Parcela A 162/2/1, jud. Constanţa
(50.000 mp) (NC 213808)

PROPRIETAR:

HAGIN FAUST
GINGHINA OCTAV

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

AUGUST 2026

RAPORT DE EVALUARE
(PENTRU EXPROPRIERE)

Obiectul evaluării: teren extravilan, cu suprafața de 50.000 mp, parcela A 162/2/1, jud. Constanța

Scopul raportului: stabilirea cuantumului despăgubirii potrivit Legii nr. 255/2010 pentru terenul extravilan supus exproprierii pentru cauză de utilitate publică

Data evaluării: 10 august 2026

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA

Proprietar: HAGIN FAUST
GINGHINA OCTAV

Executant: MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

CUPRINS

CUPRINS 2
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE 3
CERTIFICARE 5
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării 6
1.1. Identificarea activului supus evaluării 6
1.2. Identificarea clientului/beneficiarului 6
1.3. Utilizarea desemnată 6
1.4. Utilizatorul desemnat 6
1.5. Evaluatorul 6
1.6. Moneda evaluării 7
1.7. Data evaluării 7
1.8. Natura valorii determinate 7
1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora 9
1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea 9
1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative 9
1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii 10
1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță: 10
1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate 10
1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare 11
1.16. Precizarea cadrului aplicabil 11
2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare 12
2.1. Date despre zona amplasamentului 12
2.2. Date despre proprietatea subiect 12
2.3. Precizări privind neaplicarea metodei comparației 13
3. Analiza datelor 14
3.1. Neaplicarea analizei de piață 14
3.2. Încadrarea proprietății în studiul notarial 14
4. Determinarea despăgubirii 15
4.1. Calculul despăgubirii conform studiului notarial 15
5. Analiza rezultatului și concluzia asupra despăgubirii 16

ANEXE

1. Plan de situație;
2. Extras de carte funciară nr. 213808;
3. Poze.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren extravilan arabil, parcela A 162/2/1, județul Constanța, al cărei proprietar indicat este Hagin Faust și Ginghina Octav. La solicitarea beneficiarului, despăgubirea se determină potrivit Legii nr. 255/2010; nu se estimează valoarea de piață și nu se aplică metoda comparației.

- **Terenul extravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Terenul este situat în jud. Constanța, parcela A 162/2/1;
- Nr. cadastral: 213808;
- Suprafață teren: 50.000 mp;
- Suprafață teren din măsurători: 50.000 mp;
- Suprafață teren afectată: 50.000 mp;
- Formă: pătrat;
- Deschidere: 210,007 ml;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: terenul este situat limitrof la DN 3C, într-o zonă cu terenuri arabile și proprietăți industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: există posibilitatea de branșare la rețelele disponibile la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul raportului: stabilirea cuantumului despăgubirii potrivit Legii nr. 255/2010 pentru terenul extravilan supus exproprierii pentru cauză de utilitate publică.

Nr. crt.	Denumire	Prcela	Nr. cadastral	CF Sporadic	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona
					mp	(pg 66)		
10	Teren extravilan arabil, parcela 162/2/1, DN 3C, NC 213808, mun. Constanța, jud. Constanța	A 162/2/1	213808	264779	50000	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

Nr. crt.	Denumire	Prcela	Nr. cadastral	CF Sporadic	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren extravilan	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
						(pg. 64)	Euro/mp	RON	EURO
10	Teren extravilan arabil, parcela 162/2/1, DN 3C, NC 213808, mun. Constanța, jud. Constanța	A 162/2/1	213808	264779	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	0,6	157.188	30.000

În prezentul raport, despăgubirea se determină potrivit Legii nr. 255/2010; nu se estimează valoarea de piață și nu se aplică metoda comparației:

- Potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, la realizarea raportului se ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici la momentul transferului dreptului de proprietate.
- Terenul este încadrat în studiul notarial ca extravilan - arabil, în zona Varianta Ovidiu DN 3C;
- Cuantumul despăgubirii a fost determinat potrivit Legii nr. 255/2010, prin aplicarea valorii unitare de 0,60 euro/mp prevăzute de studiul notarial asupra suprafeței de 50.000 mp.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
10	Teren extravilan arabil, parcela 162/2/1, DN 3C, NC 213808, mun. Constanța, jud. Constanța	213808	50.000	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	157.188	30.000

Observație: rezultatul nu reprezintă valoarea de piață. S-a aplicat valoarea unitară pentru teren extravilan arabil din studiul notarial aferent anului 2026.

Concluzie:

Despăgubirea a fost determinată potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, fără aplicarea metodei comparației.

30.000,00 EURO echivalentul a 157.188,00 lei fără TVA

1 EURO 5,2396 LEI 10.08.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

CERTIFICARE

Subsemnatul evaluator dr. ing. Dragoş Mihai Ipate certific cu bună credinţă şi după cunoştinţa mea următoarele:

- afirmaţiile susţinute în prezentul raport sunt reale şi corecte;
- evaluatorul îşi asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmaţiilor personale din raportul de evaluare, iar acele date şi informaţii preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menţionate expres în text;
- analizele, opiniile şi concluziile din raport sunt obiective şi nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele şi ipotezele speciale cunoscute şi prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare;
- evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natura ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare;
- evaluatorul nu este angajat direct sau prin intermediari în nici o acţiune cu caracter comercial privind activul evaluat;
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcţie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obţinere a unui rezultat dorit sau de apariţia unui eveniment ulterior;
- evaluatorul îşi asuma menţinerea confidenţialităţii asupra datelor şi informaţiilor din raport, precum şi neutilizarea, acestora, în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal, fie prin intermediul unei terţe persoane;
- **La solicitarea beneficiarului, raportul a fost întocmit pentru scopul special al stabilirii despăgubirii aferente exproprierii, potrivit Legii nr. 255/2010;**
- utilizarea şi verificarea prezentului raport se realizează exclusiv în raport cu scopul, termenii de referinţă şi cadrul legal al exproprierii precizate în raport;
- rezultatul nu reprezintă valoarea de piaţă în sensul Standardelor de evaluare a bunurilor şi nu a fost determinat prin metoda comparaţiei;
- evaluatorul a efectuat personal inspecţia proprietăţii ce face obiectul prezentului raport de evaluare în luna august 2026;
- evaluatorul este membru al ANEVAR (Asociaţia naţională a evaluatorilor din România); evaluatorul îşi declară competenţa pentru realizarea prezentei lucrări.

Evaluator

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai Ipate

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea activului supus evaluării

Activul supus evaluării în prezentul raport constă în bunul imobil – teren arabil - extravilan, cu suprafața de 50.000 mp, situat limitrof la DN3C, parcela A 162/2/1, jud. Constanța.

Terenul extravilan aparține proprietarului indicat: Hagin Faust și Ginghina Octav.

1.2. Identificarea clientului/beneficiarului

Beneficiarul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA,** cu sediul în Constanța, B-dul. Tomis, nr. 51.

1.3. Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată este aceea de a stabili cuantumul despăgubirii pentru bunul imobil – teren arabil – extravilan, cu suprafața de 50.000 mp, supus exproprierii cu destinația de "Construire parc DN 3C din municipiul Constanța", conform legii 255/2010 și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010.

1.4. Utilizatorul desemnat

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA,** cu sediul în Constanța, B-dul. Tomis, nr. 51. Nu există alți utilizatori desemnați.

1.5. Evaluatorul

Denumire:	MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA
Adresa:	CONSTANȚA, Str. C. D. Gherea, nr. 13.
Telefon/fax:	mobil 0745-183221
E-mail:	dragos.ipate@gmail.com
CUI:	cod fiscal RO 15489305
Reg. Comerțului:	J 13/1792/04.06.2003
Forma juridica:	societate cu răspundere limitată

Obiect de activitate: consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare și restructurare, evaluare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor.

Autorizație: membru corporativ ANEVAR – autorizație 0236.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

Evaluatorul - expert tehnic judiciar conf. univ. dr. ing. IPATE DRAGOŞ MIHAI, domiciliat în Constanța, str. C. D. Gherea, nr. 13, cod 900190, tel./fax 0341.173.794, mobil 0745.183.221, e-mail: dragos.ipate@gmail.com , doctor în inginerie industrială:

- membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați in România), cu specializările evaluarea proprietăților imobiliare, evaluarea bunurilor mobile şi evaluarea întreprinderilor, legitimație nr. 13439;
- expert tehnic judiciar în specialitatea „Evaluarea proprietății imobiliare" şi „Evaluări bunuri mobile economie", autorizație Nr. 30018072014 Seria 6707141033130620l4, precum şi în specialitatea „Evaluarea de întreprinderi", autorizație Nr. 921305202, Seria 20021222225042024, aflat în evidenta Biroului Local de Expertiza Tehnice şi Contabile din cadrul Tribunalului Constanța.

Evaluatorul este asigurat de răspundere civilă profesională în domeniul evaluărilor la ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI.

Domeniul de activitate: expertiză tehnică în domeniul evaluării proprietății imobiliare şi a bunurilor mobile economice, evaluarea întreprinderilor, consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare şi restructurare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor

În calitate de evaluator a participat la realizarea numeroase evaluări de întreprinderi, participații la întreprinderi, active şi alte bunuri mobile şi proprietăți imobile. De asemenea participă la realizarea de expertize tehnice judiciare în domeniile evaluării proprietății imobiliare, evaluarea bunurilor mobile economice şi evaluarea întreprinderilor

1.6. Moneda evaluării

Despăgubirea se exprimă în lei, echivalent euro la data de referință, respectiv 10.08.2026.

Cursul de conversie utilizat în calcule este cel de la data evaluării 1 EURO = 5,2396 lei.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 10 august 2026.

Data raportului de evaluare (predării) este 10 august 2026.

Inspecțiile au fost realizate în luna august 2026.

1.8. Natura valorii determinate

Natura valorii determinate rezultă din scopul special al raportului şi din cadrul legal aplicabil exproprierii.

În prezentul raport se determină cuantumul despăgubirii potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, prin raportare la expertizele întocmite şi actualizate de camerele notarilor publici la momentul transferului dreptului de proprietate.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

Rezultatul este destinat exclusiv procedurii de expropriere solicitate de Primăria Municipiului Constanța și nu reprezintă o estimare a valorii de piață.

În consecință, metoda comparației și celelalte abordări destinate estimării valorii de piață nu sunt aplicate în prezentul raport.

Art. 22. - *17/03/2016 - Art. 22. a fost modificat prin Lege 233/2016*

(1) Expropriatul nemulțumit de cuantumul despăgubirii prevăzute la art. 19 se poate adresa instanței judecătorești competente în termenul general de prescripție, care curge de la data la care i-a fost comunicată hotărârea de stabilire a cuantumului despăgubirii, sub sancțiunea decăderii, fără a putea contesta transferul dreptului de proprietate către expropriator asupra imobilului supus exproprierii, iar exercitarea căilor de atac nu suspendă efectele hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii și transferului dreptului de proprietate.

Recursuri în interesul legii - soluții de admitere.

(2) Președintele instanței va fixa un termen și va dispune citarea proprietarilor sau, după caz, a posesorilor, a altor titulari de drepturi reale sau a oricăror persoane cunoscute, care pot justifica un interes legitim asupra imobilelor expropriate.

(3) Soluționarea cererii expropriatului se face cu participarea obligatorie a procurorului.

(4) Instanța va verifica dacă sunt întrunite toate condițiile cerute de lege cu privire la stabilirea cuantumului despăgubirii. Hotărârea este supusă căilor de atac prevăzute de lege.

(5) Pentru soluționarea cauzei instanța va constitui o comisie de experți compusă dintr-un expert numit de instanță, unul desemnat de expropriator și un al treilea din partea persoanelor care sunt supuse exproprierii.

(6) Experții, la realizarea raportului de expertiză, precum și instanța vor ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

(7) Despăgubirea acordată de instanță nu va putea fi mai mică decât cea oferită de expropriator și nici mai mare decât cea solicitată de expropriat sau de altă persoană interesată.

A se vedea și Decizie 532/2016.

(8) Atât procedura de expropriere, cât și obiectivele de utilitate publică ce fac obiectul prezentei legi nu pot fi suspendate sau sistate la cererea vreunei persoane care invocă existența unor litigii privind posesia ori proprietatea imobilului expropriat.

Art. 23. - (1) Cererile adresate instanței judecătorești pentru stabilirea, în contradictoriu cu statul român sau cu unitățile administrativ-teritoriale, după caz, a dreptului la despăgubire pentru expropriere și a cuantumului acesteia sunt scutite de taxa judiciară de timbru și sunt de competența instanțelor de drept comun.

(2) Prevederile alin. (1) nu sunt aplicabile litigiilor având ca obiect stabilirea dreptului de proprietate ori a altui drept real asupra imobilelor expropriate.

(3) Cheltuielile necesare pentru realizarea expertizelor de evaluare a cuantumului despăgubirilor cuvenite ca urmare a exproprierii în cadrul litigiilor prevăzute la alin. (1) vor fi avansate în conformitate cu procedura de drept comun.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Au fost colectate și analizate date privind proprietatea subiect, amplasamentul, documentele cadastrale și juridice furnizate, precum și încadrarea în studiul notarial aplicabil.

Inspecția activului imobilizat a fost realizată de către reprezentantul SC Management Consulting Solutions SRL, dl. Ipate Dragoș, într-un mod neinvaziv.

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Raportul de evaluare s-a realizat la data de 10 august 2026, utilizând date furnizate de la beneficiarul raportului de evaluare – PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA - precum și din observațiile evaluatorului rezultate din inspecția la fața locului a proprietății evaluate și a documentului „Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" referitoare la mun. Constanța, zona varianta Ovidiu – DC89.

Datele și informațiile furnizate sunt considerate a fi corecte și complete, atât timp cât nu contravin propriilor observații ale evaluatorului, iar aceste situații contradictorii sunt menționate în raport ori de câte ori este necesar. Datele și informațiile au fost sistematizate și interpretate, dar nefiind bazate pe un audit, eventualele omisiuni sau inexactități nu cad în sarcina evaluatorului. Acestea se referă la dimensiuni, structură, finisaje, stare de întreținere, date financiare și economice, etc.

Conform notei de comandă emise de Primăria Municipiului Constanța, Direcția Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu, au fost anexate în copie documentele necesare realizării raportului: tabelul cu identificarea imobilelor afectate de amplasamentul lucrării și planul de amplasament.
Cuantumul despăgubirii a fost determinat potrivit Legii nr. 255/2010 și studiului notarial aplicabil, fără utilizarea ofertelor sau tranzacțiilor de pe piața imobiliară și fără aplicarea metodei comparației.

1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Raportul a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze ce apar în cursul raportului de evaluare:

- Ipoteze semnificative:

- evaluatorul nu își asumă verificarea valabilității titlului de proprictate; situația juridică este redată pe baza documentelor furnizate de beneficiar;
- drepturile și sarcinile asupra proprietății sunt considerate astfel cum rezultă din documentele juridice și cadastrale furnizate;
- se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- informațiile furnizate sunt considerate autentice și complete, fără ca evaluatorul să garanteze conținutul acestora;
- documentațiile tehnice, planurile și materialele grafice furnizate sunt considerate corecte, sub rezerva responsabilității autorilor acestora;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

- se presupune că nu există aspecte ascunse ale proprietății care ar modifica identificarea, suprafața, categoria de folosință sau încadrarea în studiul notarial;
- se presupune că proprietatea respectă reglementările și restricțiile urbanistice aplicabile;
- autorizațiile, certificatul de urbanism și celelalte acte administrative sunt avute în vedere numai în măsura în care au fost furnizate și sunt relevante pentru identificarea imobilului;
- se presupune că limitele terenului corespund documentației cadastrale și că nu există alte servituți decât cele menționate în documentele furnizate;
- raportul privește exclusiv terenul și suprafața afectată descrise; nu se realizează alocări ale despăgubirii către construcții sau alte active;
- evaluatorul nu a fost solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță;
- despăgubirea calculată se referă la întreaga suprafață afectată indicată în raport; orice modificare a acesteia impune refacerea calculului;
- documentația cadastrală și juridică a fost utilizată pentru identificarea imobilului, a dimensiunilor și a titularilor indicați;
- la determinarea despăgubirii nu au fost utilizate previziuni, oferte, tranzacții ori factori ai cererii și ofertei de pe piața imobiliară;
- despăgubirea este determinată pentru categoria de folosință, zona și situația imobilului rezultate din documentele furnizate, fără ipoteze privind schimbări viitoare de destinație.

▪ Ipoteze speciale semnificative: nu există.

- Nu au fost identificate alte ipoteze speciale.

1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii

Nu au fost utilizate asemenea informații.

1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță:

Oricare cerințe cu privire la luarea în considerare a factorilor de mediu, sociali și de guvernanță semnificativi. Factorii de mediu sunt cei care trebuie respectați. Bunul imobil îl are ca proprietar indicat pe Hagin Faust și Ginghina Octav, potrivit documentelor furnizate: Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 72293/10.11.2010, sentință civilă nr. 23023 din 16.12.2008 emisă de Judecătoria Constanța (sentința civilă nr. 14392/01.09.2009 emisă de Judecătoria Constanța, decizie numărul 1084/19.11.2009 emisă de Tribunalul Constanța, titlu de proprietate nr. 7454/09.06.2010 emis de Comisia Jud. Constanța). Factorii sociali și de guvernanță nu sunt implicați.

1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate

Raportul de evaluare se realizează în formă scrisă extinsă în trei exemplare originale.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este destinat exclusiv clientului - Primăria Municipiului Constanța și nu poate fi făcut public terților, fără acordul scris al evaluatorului.

1.16. Precizarea cadrului aplicabil

Prezentul raport este elaborat pentru stabilirea despăgubirii în procedura de expropriere, potrivit Legii nr. 255/2010. Raportul nu urmărește estimarea valorii de piață, iar metoda comparației nu este aplicată.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare

Datele necesare sunt cele privind zona amplasamentului, proprietatea subiect, documentele cadastrale și juridice și încadrarea proprietății în studiul notarial aplicabil.

2.1. Date despre zona amplasamentului

Terenul supus evaluării este situat în zona varianta Ovidiu - DC89.

Zona este formată din imobile industriale, terenuri extravilan libere.

Zona are acces la toate utilitățile: apa, energie electrică.

În zonă există mijloace de transport în comun.

2.2. Date despre proprietatea subiect

Istoric

Proprietatea evaluată – teren extravilan cu categoria de folosință arabil, în suprafața de 50.000 mp, este situată în parcela A 162/2/1, NC 213808, al cărei proprietar indicat este Hagin Faust și Ginghina Octav, potrivit următoarelor documente furnizate: Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 72293/10.11.2010, sentință civilă nr. 23023 din 16.12.2008 emisă de Judecătoria Constanța (sentința civilă nr. 14392/01.09.2009 emisă de Judecătoria Constanța, decizie numărul 1084/19.11.2009 emisă de Tribunalul Constanța, titlu de proprietate nr. 7454/09.06.2010 emis de Comisia Jud. Constanța).

Zonarea

Proprietatea se află în localitatea Constanța, zona Ovidiu – DC89.

Zona este omogenă, formată din proprietăti extravilane libere, agricole.

Zona are acces la utilități.

Amplasament

Terenul de fundare este normal și nu prezintă probleme constructive deosebite.

Amplasamentul este favorabil, fiind situat limitrof la DN 3C.

Utilitățile sunt în zonă.

- **Terenul extravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Terenul este situat în jud. Constanța, parcela A 162/2/1;
- Nr. cadastral: 213808;
- Suprafață teren: 50.000 mp;
- Suprafață teren din măsurători: 50.000 mp;
- Suprafață teren afectată: 50.000 mp;
- Formă: pătrat;
- Deschidere: 210,007 ml;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: terenul este situat limitrof la DN 3C, într-o zonă cu terenuri arabile și proprietăți industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: există posibilitatea de branșare la rețelele disponibile la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul raportului: stabilirea cuantumului despăgubirii potrivit Legii nr. 255/2010 pentru terenul extravilan supus exproprierii pentru cauză de utilitate publică.

Vecinătăți

N – IE 250925;

S – IE 221362;

E – IE 245718;

V – IE212392/IE 250962/IE 207180/IE226083/IE 225079.

Localizare

Proprietatea se află în zona Varianta Ovidiu DC89.

Zona este formată din terenuri extravilan arabile.

Venituri și cheltuieli

În prezent, pe proprietate nu se desfășoară activitate.

Impozite și taxe

Impozitele și taxele aferente terenului sunt cele prevăzute de legislația fiscală și de hotărârile Consiliului Local al Municipiului Constanța aplicabile la data de referință.

2.3. Precizări privind neaplicarea metodei comparației

Cuantumul despăgubirii se determină potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, prin raportare la studiul notarial aplicabil. Nu se estimează valoarea de piață și nu se selectează proprietăți comparabile.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

3.Analiza datelor

3.1. Neaplicarea analizei de piață

Analiza de piață şi metoda comparației nu au fost aplicate, deoarece obiectivul raportului este stabilirea despăgubirii potrivit Legii nr. 255/2010, pe baza valorii unitare din studiul notarial.

3.2. Încadrarea proprietății în studiul notarial

Proprietatea a fost încadrată, conform situației sale la data de referință, în categoria extravilan - arabil şi în zona Varianta Ovidiu DN 3C din studiul notarial.

Pentru această încadrare s-au avut în vedere caracteristicile proprietății subiect şi utilizarea sa actuală de teren liber, extravilan, cu folosință arabilă.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus şi Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu şi Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis şi Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Ville Noi, Sere - spațiu regional	6000
Alte locații	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

4. Determinarea despăgubirii

4.1. Calculul despăgubirii conform studiului notarial

Pentru terenul extravilan arabil situat în Varianta Ovidiu DN 3C, cuantumul despăgubirii a fost determinat potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, utilizând valoarea unitară din „Studiul de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea".

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare în zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
10	Teren extravilan arabil, parcela 162/2/1, DN 3C, NC 213808, mun. Constanța, jud. Constanța	213808	50.000	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	157.188	30.000

Terenul a fost încadrat ca extravilan - arabil, cu o valoare unitară de 0,60 euro/mp.

Cuantumul despăgubirii rezultat conform „Studiului de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea", prin aplicarea valorii unitare de 0,60 EURO/mp asupra suprafeței de 50.000 mp, este de 30.000 EURO, echivalentul a 157.188 lei, fără TVA.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus și Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis și Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Vile Noi, Sere - spațiu regional	6000
Alte locații	6500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

5.Analiza rezultatului și concluzia asupra despăgubirii

În prezentul raport, despăgubirea a fost determinată potrivit Legii nr. 255/2010:

- Potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, la realizarea raportului se ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici la momentul transferului dreptului de proprietate.
- Terenul a fost încadrat în studiul notarial ca extravilan - arabil, în zona Varianta Ovidiu DN 3C;
- Despăgubirea finală a fost determinată prin aplicarea valorii unitare de 0,60 euro/mp din studiul notarial, fără estimarea valorii de piață și fără aplicarea metodei comparației.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
10	Teren extravilan arabil, parcela 162/2/1, DN 3C, NC 213808, mun. Constanța, jud. Constanța	213808	50.000	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	157.188	30.000

Observație: rezultatul este destinat exclusiv stabilirii despăgubirii pentru expropriere și nu reprezintă valoarea de piață a proprietății.

Concluzie:

Despăgubirea pentru terenul extravilan arabil situat în Varianta Ovidiu DN 3C, județul Constanța, a fost determinată potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010 și studiului notarial aplicabil.

30.000,00 EURO echivalentul a 157.188,00 lei fără TVA

1 EURO 5,2396 LEI 10.08.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

Nr. crt.	Proprietar	Denumire	Formă	Deschidre	Vecinătăți				Documente	Parcela	Nr. cadastral	CF Sporadic
				ml	N	S	V	E				
1	Hagin Faust și Ginghina Octav	Teren extravilan arabil, parcela 162/2/1, DN 3C, NC 213808, mun. Constanța, jud. Constanța	pătrat	210,007	IE 250925	IE 221362	IE212392/IE 250962/IE 207180/IE226083/IE 225079	IE 245718	Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 72293/10.11.2010, sentință civilă nr. 23023 din 16.12.2008 emis Judecătoria Constanța (sentința civilă nr. 14392/01.09.2009 emis de Judecătoria Constanța, decizie numărul 1084/19.11.2009 emisă de Tribunalul Constanța, titlu de proprietate nr. 7454/09.06.2010 emis de Comisia Jud. Constanța	A 162/2/1	213808	264779

Curs Valutar 10.08.2026

Nr. crt.	Proprietar	Denumire	Suprafață	Încadrare în zonă cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinație viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren extravilan	Indice corecție 2026	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				(pg. 64)		Euro/mp	RON	EURO
1	Hagin Faust și Ginghina Octav	Teren extravilan arabil, parcela 162/2/1, DN 3C, NC 213808, mun. Constanța, jud. Constanța	50000	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	-	0,6	########	########
		Curs Valutar	5,2396									

49.999

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere	357782
Ziua	16
Luna	12
Anul	2024

Cod verificare
100184080041

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 213808 Constanţa

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Loc. Constanta, Jud. Constanta,

Nr. CF vechi:157769
Nr. cadastral vechi:115714

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	213808	50.000	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
72293 / 10/11/2010		
Sentinta Civila nr. 23023, din 16/12/2008 emis de JUDECATORIA C-TA (sentinta civila nr.14392/01.09.2009 emis de JUDECATORIA C-TA;decizie nr.1084/19.11.2009 emis de TRIBUNALUL C-TA;titlu proprietate nr. 7454/09.06.2010 emis de COMISIA JUD C-TA;);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 4/5	A1
	1) HAGIN FAUST	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/5	A1
	1) GINGHINA OCTAV	
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 157769)	
81829 / 18/08/2015		
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B3	Imobil aflat sub incidenta art 3 alin 1 din L 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

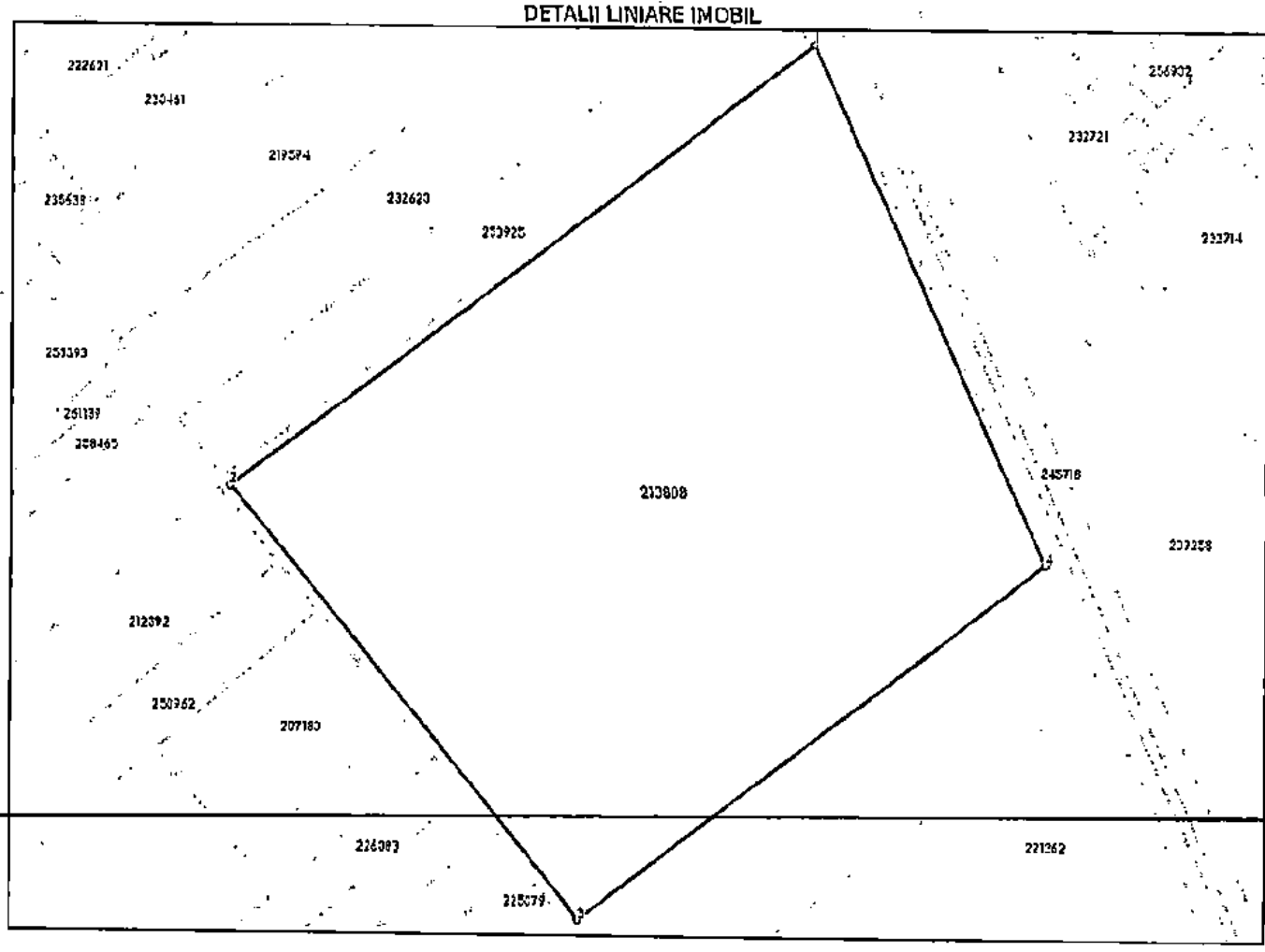
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
213808	50.000	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	50.000	-	A162/2/1	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (~ (m)
1	2	271.433
2	3	204.583
3	4	217.568
4	1	210.007

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
16/12/2024, 10:01

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

Constanţa

Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor

România, 900190, Constanţa, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J2003001792132, Cod fiscal: RO 15489305

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
Nr. 176545
2026 Luna 07 Ziua 21
CONSTANŢA

MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L CONSTANŢA
INTRARE IEŞIRE Nr. 278
2026 Luna 07 Ziua 20

RAPORT DE EVALUARE

(PENTRU EXPROPRIERE CF. L 255 / 2010)

TEREN EXTRAVILAN
Parcela 162/2/2, jud. Constanţa
(10.028 mp)

PROPRIETARI:

CAMBURU STERE

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

IULIE 2026

RAPORT DE EVALUARE
(PENTRU EXPROPRIERE)

Obiectul evaluării: teren extravilan, cu suprafața de 10.028 mp, parcela VN 162/2/2, jud. Constanța

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

Data evaluării: 20 Iulie 2026

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA

Proprietar: CAMBURU STERE

Executant: MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

CUPRINS

CUPRINS 2
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE 3
CERTIFICARE 5
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării 6
1.1. Identificarea activului supus evaluării 6
1.2. Identificarea clientului/beneficiarului 6
1.3. Utilizarea desemnată 6
1.4. Utilizatorul desemnat 6
1.5. Evaluatorul 6
1.6. Moneda evaluării 7
1.7. Data evaluării 7
1.8. Tipul valorii 7
1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora 9
1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea 10
1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative 10
1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii 11
1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță: 11
1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate 11
1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare 12
1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV 12
2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare 13
2.1. Aria de piață 13
2.2. Date despre proprietatea subiect 13
2.3. Date despre proprietăți comparabile 14
3. Analiza datelor 15
3.1. Analiza de piață 15
3.2. Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări) 15
4. Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului 16
4.1. Evaluarea terenului conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare 16
5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii 17

ANEXE

1. Plan de situație;
2. Titlu de proprietate;
3. Poze.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren extravilan arabil, parcela VN 162/2/2, județul Constanța, care aparține proprietarului Camburu Stere. 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 jud. Constanța, parcela VN 162/2/2;
- Nr. cadastral: -;
- Suprafață teren : 50.000 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 50.000 mp:
- Suprafață teren afectată: 10.028 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: -;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat limitrof la DN 3C, o zonă de trenuri arabile, industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: are acces la utilitățile; energie electrică etc, cu posibilitatea de branșare la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului extravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică.

Nr. crt.	Denumire	Precla	Nr. cadastral	CF Sporadic	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona
					mp	(pg 65)		
1	Teren extravilan arabil, parcela VN 162/2/2, DN 3C, mun. Constanța, jud. Constanța	VN 162/2/2	-	-	10.028	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C

Nr. crt.	Denumire	Precla	Nr. cadastral	CF Sporadic	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren extravilan	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
						(pg. 64)	Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela VN 162/2/2, DN 3C, mun. Constanța, jud. Constanța	VN 162/2/2	-	-	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	0,6	31.540,67	6.016,80

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

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 extravilan arabil;
- 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	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela VN 162/2/2, DN 3C, mun. Constanța, jud. Constanța	-	10.028	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	31.540,67	6.016,80

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Terenul are destinația de extravilan - arabil, în cadrul „**Studiu de Piață pentru anul 2026, 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 extravilan – arabil.

Concluzie:

Evaluarea terenului extravilan care are categoria de folosință de arabil - extravilan, situat în județul Constanta, zona Varianta Ovidiu DN 3C, 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.

6.016,80 EURO echivalentul a 31.540,67 lei fără TVA
1 EURO 5,2421 LEI 20.07.2026

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

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

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

CERTIFICARE

Subsemnatul evaluator dr. ing. Dragoș Mihai Ipate certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare, iar acele date și informații preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menționate expres în text;
- analizele, opiniile și concluziile din raport sunt obiective și nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale cunoscute și prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare;
- evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natura ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare;
- evaluatorul nu este angajat direct sau prin intermediari în nici o acțiune cu caracter comercial privind activul evaluat;
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- evaluatorul își asuma menținerea confidențialității asupra datelor și informațiilor din raport, precum și neutilizarea, acestora, în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal, fie prin intermediul unei terțe persoane;
- **La solicitarea beneficiarului raportul a fost întocmit în concordanța cu legea 255/2010, lege neconformă cu standardele ANEVAR și a codului deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR;**
- utilizarea prezentului raport de evaluare poate fi însoțita de verificarea lui numai în conformitate cu legea 255/2010, lege neconformă cu standardele ANEVAR;
- Prezentul raport a fost efectuat în disconcordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2025. Acesta s-a efectuat conform legii nr. 255/2010 pentru exproprierea unui teren pentru cauză de utilitate publică;
- evaluatorul a efectuat personal inspecția proprietății ce face obiectul prezentului raport de evaluare în perioada Iulie 2026;
- evaluatorul este membru al ANEVAR (Asociația națională a evaluatorilor din România); evaluatorul își declară competența în evaluarea proprietății imobiliare evaluat.

Evaluator

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai Ipate

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea activului supus evaluării

Activul supus evaluării în prezentul raport constă în bunul imobil – teren arabil - extravilan, cu suprafața de 10.028 mp, situat limitrof la DN3C, parcela VN 162/2/2, jud. Constanța.

Terenul extravilan aparține proprietarului Camburu Stere.

1.2. Identificarea clientului/beneficiarului

Beneficiarul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA,** cu sediul în Constanța, B-dul. Tomis, nr. 51.

1.3. Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată este aceea de a stabilii valoarea bunului imobil – teren arabil – extravilan, cu suprafața de 10.028 mp pentru expropriere cu destinația de "Construire parc DN 3C din municipiul Constanța", coform legii 255/2010 și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010.

1.4. Utilizatorul desemnat

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA,** cu sediul în Constanța, B-dul. Tomis, nr. 51. Nu există alți utilizatori desemnați.

1.5. Evaluatorul

Denumire:	MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA
Adresa:	CONSTANȚA, Str. C. D. Gherea, nr. 13.
Telefon/fax:	mobil 0745-183221
E-mail:	dragos.ipate@gmail.com
CUI:	cod fiscal RO 15489305
Reg. Comerțului:	J2003001792132
Forma juridica:	societate cu răspundere limitată

Obiect de activitate: consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare și restructurare, evaluare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor.

Autorizație: membru corporativ ANEVAR – autorizație 0236.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Evaluatorul - expert tehnic judiciar conf. univ. dr. ing. IPATE DRAGOȘ MIHAI, domiciliat în Constanța, str. C. D. Gherea, nr. 13, cod 900190, tel./fax 0341.173.794, mobil 0745.183.221, e-mail: dragos.ipatc@gmail.com , doctor în inginerie industrială:

- membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați in România), cu specializările evaluarea proprietăților imobiliare, evaluarea bunurilor mobile și evaluarea întreprinderilor, legitimație nr. 13439;
- expert tehnic judiciar în specialitatea „Evaluarea proprietății imobiliare" și „Evaluări bunuri mobile economie", autorizație Nr. 30018072014 Seria 670714103313062014, precum și în specialitatea „Evaluarea de întreprinderi", autorizație Nr. 921305202, Seria 20021222225042024, aflat în evidenta Biroului Local de Expertiza Tehnice și Contabile din cadrul Tribunalului Constanța.

Evaluatorul este asigurat de răspundere civilă profesională în domeniul evaluărilor la ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI.

Domeniul de activitate: expertiză tehnică în domeniul evaluării proprietății imobiliare și a bunurilor mobile economice, evaluarea întreprinderilor, consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare și restructurare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor

În calitate de evaluator a participat la realizarea numeroase evaluări de întreprinderi, participații la întreprinderi, active și alte bunuri mobile și proprietăți imobile. De asemenea participă la realizarea de expertize tehnice judiciare în domeniile evaluării proprietății imobiliare, evaluarea bunurilor mobile economice și evaluarea întreprinderilor

1.6. Moneda evaluării

Evaluarea se face în lei echivalent euro la data evaluării, respectiv 20.07.2026.

Cursul de conversie utilizat în calcule este cel de la data evaluării 1 EURO = 5,2421 lei.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 20 Iulie 2026.

Data raportului de evaluare (predării) este 21 Iulie 2026.

Inspecțiile au fost realizate în perioada de 15 - 20 Iulie 2026.

1.8. Tipul valorii

Un tip al valorii este o precizare a ipotezelor fundamentale de cuantificare a unei valori.

În prezentul raport, tipul valorii se referă la valoarea terenului a fost estimată conform studiului de piață privind valorile minime ale proprietăților imobilare și potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010 conform căreia se va ține seama de expertizele întocmite și actualizate din camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate și REPREZINTĂ O DEROGARE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

DE LA STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ÎN VIGOARE LA DATA DE REFERINȚĂ A EVALUĂRII.

ACEASTĂ VALOARE ESTE O NECONFORMITATE RAPORTATĂ LA STANDARDELE DE EVALUARE, DAR ESTE REALIZATĂ NUMAI DATORITĂ SOLICITĂRII PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA, SERVICIUL PATRIMONIU, PENTRU EXPROPRIERE CU DESTINAȚIA DE UTILITATE PUBLICĂ.

MENȚIONĂM CĂ TIPUL DE VALOARE REZULTAT NU CORESPUNDE NICI UNUI TIP DE VALOARE DEFINIT ÎN STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ȘI NU POATE FI ASIMILAT UNEI DEFINIȚII DIN STANDARDE.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

Art. 22. - *17/08/2018 - Art. 22. a fost modificat prin Lege 233/2018*

(1) Expropriatul nemulțumit de cuantumul despăgubirii prevăzute la art. 19 se poate adresa instanței judecătorești competente în termenul general de prescripție, care curge de la data la care i-a fost comunicată hotărârea de stabilire a cuantumului despăgubirii, sub sancțiunea decăderii, fără a putea contesta transferul dreptului de proprietate către expropriator asupra imobilului supus exproprierii, iar exercitarea căilor de atac nu suspendă efectele hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii și transferului dreptului de proprietate.

Recursuri în interesul legii - soluții de admitere.

(2) Președintele instanței va fixa un termen și va dispune citarea proprietarilor sau, după caz, a posesorilor, a altor titulari de drepturi reale sau

a oricăror persoane cunoscute, care pot justifica un interes legitim asupra imobilelor expropriate.

(3) Soluționarea cererii expropriatului se face cu participarea obligatorie a procurorului.

(4) Instanța va verifica dacă sunt întrunite toate condițiile cerute de lege cu privire la stabilirea cuantumului despăgubirii. Hotărârea este supusă căilor de atac prevăzute de lege.

(5) Pentru soluționarea cauzei instanța va constitui o comisie de experți compusă dintr-un expert numit de instanță, unul desemnat de expropriator și un al treilea din partea persoanelor care sunt supuse exproprierii.

(6) Experții, la realizarea raportului de expertiză, precum și instanța vor ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

(7) Despăgubirea acordată de instanță nu va putea fi mai mică decât cea oferită de expropriator și nici mai mare decât cea solicitată de expropriat sau de altă persoană interesată.

A se vedea și Decizie 532/2018.

(8) Atât procedura de expropriere, cât și obiectivele de utilitate publică ce fac obiectul prezentei legi nu pot fi suspendate sau sistate la cererea vreunei persoane care invocă existența unor litigii privind posesia ori proprietatea imobilului expropriat.

Art. 23. - (1) Cererile adresate instanței judecătorești pentru stabilirea, în contradictoriu cu statul român sau cu unitățile administrativ-teritoriale, după caz, a dreptului la despăgubire pentru expropriere și a cuantumului acesteia sunt scutite de taxa judiciară de timbru și sunt de competența instanțelor de drept comun.

(2) Prevederile alin. (1) nu sunt aplicabile litigiilor având ca obiect stabilirea dreptului de proprietate ori a altui drept real asupra imobilelor expropriate.

(3) Cheltuielile necesare pentru realizarea expertizelor de evaluare a cuantumului despăgubirilor cuvenite ca urmare a exproprierii în cadrul litigiilor prevăzute la alin. (1) vor fi avansate în conformitate cu procedura de drept comun.

1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Pe parcursul evaluării au fost colectate și analizate date cu privire la subiectul evaluării, aria de piață și zona acestuia.

Inspecția activului imobilizat a fost realizată de către reprezentantul SC Management Consulting Solutions SRL, dl. Ipate Dragoș, într-un mod neinvaziv.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Raportul de evaluare s-a realizat la data de 20 Iulie 2026, utilizând date furnizate de la beneficiarul raportului de evaluare – PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA - precum și din observațiile evaluatorului rezultate din inspecția la fața locului a proprietății evaluate și a documentului **„Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" referitoare la mun. Constanța, zona varianta Ovidiu – DC89.**

Datele și informațiile furnizate sunt considerate a fi corecte și complete, atât timp cât nu contravin propriilor observații ale evaluatorului, iar aceste situații contradictorii sunt menționate în raport ori de câte ori este necesar. Datele și informațiile au fost sistematizate și interpretate, dar nefiind bazate pe un audit, eventualele omisiuni sau inexactități nu cad în sarcina evaluatorului. Acestea se referă la dimensiuni, structură, finisaje, stare de întreținere, date financiare și economice, etc.

Conform Notei de comanda, emisă de Primăria Orașului Constanța, direcția Patrimoniu, serviciul Patrimoniu„ s-au atașat, în copie, documentele necesare realizării raportului de evaluare, respectiv: tabel cu identificarea imobilelor afectate de amplasamentul lucrării, plan de amplasament

Având în vedere că valoarea de circulație a imobilului expropriat s-a efectuat la solicitarea expresă a Primăriei Municipiului Constanța conform legii 255/2010 respectiv conform cu „Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" referitoare la zona varainta Ovidiu – DC89, mun. Constanța, la momentul transferului dreptului de proprietate, nu s-au luat în calcul informațiile de piață preluate de pe piața imobiliară specifică.

1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Raportul a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze ce apar în cursul raportului de evaluare:

- Ipoteze semnificative:

- evaluatorul nu poate să-și asume nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind certificatul de proprietate în sensul că se presupune că titlul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi înstrăinată;
- proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini;
- se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice, dar nu se dă o garanție asupra lor;
- toate documentațiile tehnice se presupun a fi corecte iar planurile și materialele grafice sunt prezentate sub rezerva de corectitudine a autorilor acestora;
- se presupune că nu există aspecte ascunse sau invizibile ale proprietății, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mică sau mai mare a proprietății;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

- se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările și restricțiile urbanistice;
- se presupune că autorizațiile, certificatul de urbanism se alte documente solicitate de autoritățile legale sau administrative locale sau naționale, au fost sau pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare din utilizările pe care se bazează estimările valorii;
- se presupune că utilizarea terenului corespunde cu granițele descrise și nu există servituți, altele decât cele descrise în raport;
- orice proporție din valoarea totală estimată, între teren și construcție, este aplicabilă numai pentru utilizarea luată în considerare, iar valorile separate pentru teren sau clădire nu sunt valabile, dacă nu sunt precizate expres de evaluator;
- evaluatorul nu a fost solicitat să acorde consultanță ulterioară sau se depună mărturie în instanță;
- orice estimare a valorii se referă la întreaga proprietate și orice divizare sau drepturi parțiale anulează această evaluare;
- documentația privind situația juridică a fost preluată din datele de cadastru pentru a putea aprecia dimensiunile fizice;
- previziunile sau estimările referitoare la activitatea exploatare se bazează pe condițiile actuale ale piesei, pe factorii anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare;
- valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației.

▪ Ipoteze speciale semnificative: nu există.

- valoarea evaluată a proprietății este valabilă pentru destinațiile prevăzute în certificatul de urbanism, fără a se lua în considerare o posibilă schimbare a destinației.

1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii

Nu au fost utilizate asemenea informații.

1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță:

Oricare cerințe cu privire la luarea în considerare a factorilor de mediu, social și de guvernanță semnificativi. Factorii de mediu sunt cei care este necesari a fi respectați, dar având în vedere că, bunul imobil aparține proprietarului Camburu Stere, conform titlu de proprietate nr 28415/1637 din 26.08.2002, acesta respectă condițiile legale în România. Factorii sociali și de guvernanță nu sunt implicați.

1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate

Raportul de evaluare se realizează în formă scrisă extinsă în trei exemplare originale.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este destinat exclusiv clientului - Primăria Municipiului Constanța și nu poate fi făcut public terților, fără acordul scris al evaluatorului.

1.16. Declararea conformității evaluării cu SEV

Prezentul raport de evaluare / expertiză judiciară **A FOST EFECTUAT ÎN DISCORDANȚĂ CU STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR** ediția 2025 (SEV 100 - Cadrul general al evaluării; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Tipuri ale valorii; SEV 103 – Abordare în evaluare; SEV 104 – Informații și date de intrare; SEV 105 – Modele de evaluare; SEV 106: Documentare și raportare; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile) și **SE SUPUNE LEGISLAȚIEI ÎN VIGOARE.**

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare

Datele necesare pentru evaluarea proprietății imobiliare sunt date despre aria de piață, date despre proprietatea subiect si date despre proprietăți comparabile.

2.1. Aria de piață

Terenul supus evaluării este situat în zona varianta Ovidiu - DC89.

Zona este formată din imobile industriale, terenuri extravilan libere.

Zona are acces la toate utilitățile: apa, energie electrică.

În zonă există mijloace de transport în comun.

2.2. Date despre proprietatea subiect

Istoric

Proprietatea evaluată – teren extravilan cu categoria de folosință arabil, în suprafața de 10.028 mp din suprafața în proprietate de 50.000 mp, aparține proprietarului Camburu Stere moștenitor al defunctului Camburu Dumitru, conform titlului de proprietate nr. 28415/1637 din 26.08.2002.

Zonarea

Proprietatea se află în localitatea Constanța, zona Ovidiu – DC89.

Zona este omogenă, formată din proprietăti extravilane libere, agricole.

Zona are acces la utilități.

Amplasament

Terenul de fundare este normal şi nu prezintă probleme constructive deosebite.

Amplasamentul este favorabil fiind situat limitrof la DN3C.

Utilitățile sunt în zonă.

- **Terenul extravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Terenul este situat în jud. Constanța, parcela VN 162/2/2;
- Nr. cadastral: -;
- Suprafață teren 50.000 mp;
- Suprafață teren din măsurători : 50.000 mp:
- Suprafață teren afectată: 10.028 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: -;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: este situat limitrof la DN 3C, o zonă de trenuri arabile, industrial-agricole;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: are acces la utilitățile; energie electrică etc, cu posibilitatea de branșare la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul evaluării: stabilirea valorii conform legii 255/2010 a terenului extravilan în vederea exproprierii pentru utilitate publică.

Vecinătăți

- N – Most. Pascu Mila;
- S – Amet Chemal Seitgean;
- E – De 163;
- V – CN 161.

Localizare

Proprietatea se află în zona varainta Ovidiu DC89.

Zona este formată din terenuri extravilan arabile.

Venituri și cheltuieli

In prezent pe proprietate nu se desfășoara activitate.

Impozite și taxe

În conformitate cu Hotărârile Consiliului local al Municipiului Constanța, impozitul pe construcție este 1,7% din valoarea de inventar la activele reevaluate.

2.3. Date despre proprietăți comparabile

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 și nu se face conform datelor de piață, astfel încât nu a fost necesară analiza de piață.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

3. Analiza datelor

3.1. Analiza de piață

Analiza de piață nu a fost efectuată deoarece evaluarea a fost făcută conform grilei notarilor publici, potrivit art. 22, alin 6 din legea 255/2010.

3.2. Analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilizări)

În cazul acestui raport s-a calculat o valoare a terenului extravilan conform legii 255/2010, în concordanță cu studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare, situate în localitatea Constanța, zona Varianta Ovidiu DC89. Această valoare este o neconformitate raportată la Standardele de Evaluare și este realizată la solicitare Primăriei Municipiului Constanța, astfel că nu este necesară analiza C.M.B.U. (celei mai bune utilitzări).

CMBU a fost luată în considerare pentru încadrarea în studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare a fost în prezent de teren liber.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Pelazu - între Campus și Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis și Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Viile Noi, Sere - spațiu regional	6000
Alte locații	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

4. Aplicarea abordărilor în evaluarea terenului

4.1. Evaluarea terenului conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare

La solicitarea beneficiarului, evaluarea terenului extravilan, categorie de folosință arabil, situat în zona varainta Ovidiu DC89, s-a efectuat conform **"Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea"** și potrivit art. 22, alin. 6 legea 255/2010 și în disconcordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2026.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela VN 162/2/2, DN 3C, mun. Constanța, jud. Constanța	-	10.028	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	31.540,67	6.016,80

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

Valoarea de piață rezultată conform **"Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea"**, *este de 0,6 EURO/mp pentru terenuri extravilan - arabile respectiv 6.016,80 Euro echivalentul a 31.540,67 lei, fără TVA.*

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Pelazu - intre Campus si Elvile	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis și Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Vila Noi, Sere - spațiu regional	6000
Alte locații	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

5.Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

In prezentul raport, proprietatea a fost evaluată conform legiii 255/2010:

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

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafaţă	Incadrare in zona cf studiu de piaţă	Categoria de folosinţă	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piaţă privind valorile minime ale proprietăţilor imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren extravilan arabil, parcela VN 162/2/2, DN 3C, mun. Constanţa, jud. Constanţa	-	10.028	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanţa	0,6	31.540,67	6.016,80

Obs. Terenul a fost evaluat conform legii 255/2010. Terenul are destinaţia de extravilan - arabil, în cadrul „**Studiu de Piaţă pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietăţile imobiliare situate în judeţele Constanţa şi Tulcea**" şi în evaluare s-a folosit valoarea minimă alocată pentru teren extravilan - arabil.

Concluzie:

Evaluarea terenului extravilan care are categoria de folosinţă de extravilan - arabil, situat în judeţul Constanta, mun. Constanţa, zona varianta Ovidiu DN 3C, s-a efectuat, la solicitarea beneficiarului, conform „Studiului de piaţă privind valorile minime ale proprietăţilor imobiliare", potrivit art. 22, alin. 6, din legea 255/2010, ACEASTĂ VALOARE FIIND NECONFORMĂ CU STANDARDELE ANEVAR.

6.016,80 EURO echivalentul a 31.540,67 lei fără TVA

1 EURO 5,2421 LEI 20.07.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanta

SUPRAFAŢA PRIMITĂ ÎN PROPRIETATE

A. SUPRAFAŢA PRIMITĂ ÎN EXTRAVILAN

NR. CRT.	CATEGORIA DE FOLOSINŢĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAŢĂ		VECINĂTĂŢI				OBSERVAŢII
		TARLA (SOLA)	PARCELĂ	Ha	mp	NORD	EST	SUD	VEST	
1	ARABIL		162/2/1	5	—	MOST. PASCU MILA	DE 168	AMET CHEMAL SEITGEAN	CN 161	
2	VII									
3	LIVEZI									
4	PĂŞUNI									
5	FÎNEŢE									
6	PĂDURI									
7	ALTE TERENURI NEAGRICOLE									
	TOTAL			5	—					

TOTAL GENERAL (A+B) 5 Ha — mp

din care:

ARABIL ____ Ha ____ mp

VII ____ Ha ____ mp

LIVEZI ____ Ha ____ mp

PĂŞUNI ____ Ha ____ mp

FÎNEŢE ____ Ha ____ mp

PĂDURI ____ Ha ____ mp

CURŢI, CONSTRUCŢII ____ Ha ____ mp

ALTE TERENURI ____ Ha ____ mp

B. SUPRAFAŢA PRIMITĂ ÎN INTRAVILAN

NR. CRT.	CATEGORIA DE FOLOSINŢĂ	NR. TOPOGRAFIC		SUPRAFAŢĂ		VECINĂTĂŢI				OBSERVAŢII
		TARLA (SOLA)	PARCELĂ	Ha	mp	NORD	EST	SUD	VEST	
1	ARABIL									
2	VII									
3	LIVEZI									
4	PĂŞUNI									
5	FÎNEŢE									
6	CURŢI, CONSTRUCŢII									
7	ALTE TERENURI									
	TOTAL									

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

Constanţa

Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor

România, 900190, Constanţa, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J2003001792132, Cod fiscal: RO 15489305

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA Nr. 196065 Anul 2026 Luna 08 Ziua 11

MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA INTRARE IEŞIRE Nr. 812 2026 Luna 09 Ziua 10

38

RAPORT DE EVALUARE

(PENTRU EXPROPRIERE CF. L 255 / 2010)

TEREN EXTRAVILAN
Parcela A 162/2/2/2, jud. Constanţa
(40.000 mp) (NC 221362)

PROPRIETAR:

CAMBURU TEO

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

AUGUST 2026

RAPORT DE EVALUARE
(PENTRU EXPROPRIERE)

Obiectul evaluării: teren extravilan, cu suprafața de 40.000 mp, parcela A 162/2/2/2, jud. Constanța

Scopul raportului: stabilirea cuantumului despăgubirii potrivit Legii nr. 255/2010 pentru terenul extravilan supus exproprierii pentru cauză de utilitate publică

Data evaluării: 10 august 2026

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA

Proprietar: CAMBURU TEO

Executant: MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

CUPRINS

Cuprins

CUPRINS 2
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE 3
CERTIFICARE 5
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării 6
1.1. Identificarea activului supus evaluării 6
1.2. Identificarea clientului/beneficiarului 6
1.3. Utilizarea desemnată 6
1.4. Utilizatorul desemnat 6
1.5. Evaluatorul 6
1.6. Moneda evaluării 7
1.7. Data evaluării 7
1.8. Natura valorii determinate 7
1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora 9
1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea 9
1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative 9
1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii 10
1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță: 10
1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate 10
1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare 11
1.16. Precizarea cadrului aplicabil 11
2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare 12
2.1. Date despre zona amplasamentului 12
2.2. Date despre proprietatea subiect 12
2.3. Precizări privind neaplicarea metodei comparației 13
3. Analiza datelor 14
3.1. Neaplicarea analizei de piață 14
3.2. Încadrarea proprietății în studiul notarial 14
4. Determinarea despăgubirii 15
4.1. Calculul despăgubirii conform studiului notarial 15
5. Analiza rezultatului și concluzia asupra despăgubirii 16

ANEXE

1. Plan de situație;
2. Extras de carte funciară nr. 221362;
3. Poze.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren extravilan arabil, parcela A 162/2/2/2, județul Constanța, al cărei proprietar indicat este Camburu Teo. La solicitarea beneficiarului, despăgubirea se determină potrivit Legii nr. 255/2010; nu se estimează valoarea de piață și nu se aplică metoda comparației.

- **Terenul extravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Terenul este situat în jud. Constanța, parcela A 162/2/2/2;
- Nr. cadastral: 221362;
- Suprafață teren: 40.000 mp;
- Suprafață teren din măsurători: 40.000 mp;
- Suprafață teren afectată: 40.000 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 242,717 ml;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: terenul este situat limitrof la DN 3C, într-o zonă cu terenuri arabile și proprietăți industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: există posibilitatea de branșare la rețelele disponibile la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul raportului: stabilirea cuantumului despăgubirii potrivit Legii nr. 255/2010 pentru terenul extravilan supus exproprierii pentru cauză de utilitate publică.

Nr. crt.	Denumire	Prcela	Nr. cadastral	CF Sporadic	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona
					mp	(pg 66)		
11	Teren extravilan arabil, parcela 162/2/2/2, DN 3C, NC 221362, mun. Constanța, jud. Constanța	A 162/2/2/2	221362	264777	40000	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

Nr. crt.	Denumire	Prcela	Nr. cadastral	CF Sporadic	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren extravilan	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
						(pg. 64)	Euro/mp	RON	EURO
11	Teren extravilan arabil, parcela 162/2/2/2, DN 3C, NC 221362, mun. Constanța, jud. Constanța	A 162/2/2/2	221362	264777	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	0,6	125.750	24.000

În prezentul raport, despăgubirea se determină potrivit Legii nr. 255/2010; nu se estimează valoarea de piață și nu se aplică metoda comparației:

- Potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, la realizarea raportului se ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici la momentul transferului dreptului de proprietate.
- Terenul este încadrat în studiul notarial ca extravilan - arabil, în zona Varianta Ovidiu DN 3C;
- Cuantumul despăgubirii a fost determinat potrivit Legii nr. 255/2010, prin aplicarea valorii unitare de 0,60 euro/mp prevăzute de studiul notarial asupra suprafeței de 40.000 mp.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare în zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
11	Teren extravilan arabil, parcela 162/2/2/2, DN 3C, NC 221362, mun. Constanța, jud. Constanța	221362	40.000	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	125.750	24.000

Observație: rezultatul nu reprezintă valoarea de piață. S-a aplicat valoarea unitară pentru teren extravilan arabil din studiul notarial aferent anului 2026.

Concluzie:

Despăgubirea a fost determinată potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, fără aplicarea metodei comparației.

24.000,00 EURO echivalentul a 125.750,40 lei fără TVA

1 EURO 5,2396 LEI 10.08.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

CERTIFICARE

Subsemnatul evaluator dr. ing. Dragoș Mihai Ipate certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare, iar acele date și informații preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menționate expres în text;
- analizele, opiniile și concluziile din raport sunt obiective și nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale cunoscute și prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare;
- evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natura ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare;
- evaluatorul nu este angajat direct sau prin intermediari în nici o acțiune cu caracter comercial privind activul evaluat;
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- evaluatorul își asuma menținerea confidențialității asupra datelor și informațiilor din raport, precum și neutilizarea, acestora, în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal, fie prin intermediul unei terțe persoane;
- **La solicitarea beneficiarului, raportul a fost întocmit pentru scopul special al stabilirii despăgubirii aferente exproprierii, potrivit Legii nr. 255/2010;**
- utilizarea și verificarea prezentului raport se realizează exclusiv în raport cu scopul, termenii de referință și cadrul legal al exproprierii precizate în raport;
- rezultatul nu reprezintă valoarea de piață în sensul Standardelor de evaluare a bunurilor și nu a fost determinat prin metoda comparației;
- evaluatorul a efectuat personal inspecția proprietății ce face obiectul prezentului raport de evaluare în luna august 2026;
- evaluatorul este membru al ANEVAR (Asociația națională a evaluatorilor din România); evaluatorul își declară competența pentru realizarea prezentei lucrări.

Evaluator

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai Ipate

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

Capitolul 1. Termenii de referinţă ai evaluării

1.1. Identificarea activului supus evaluării

Activul supus evaluării în prezentul raport constă în bunul imobil – teren arabil - extravilan, cu suprafaţa de 40.000 mp, situat limitrof la DN3C, parcela A 162/2/2/2, jud. Constanţa.

Terenul extravilan aparţine proprietarului indicat: Camburu Teo.

1.2. Identificarea clientului/beneficiarului

Beneficiarul şi utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA,** cu sediul în Constanţa, B-dul. Tomis, nr. 51.

1.3. Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată este aceea de a stabili cuantumul despăgubirii pentru bunul imobil – teren arabil – extravilan, cu suprafaţa de 40.000 mp, supus exproprierii cu destinaţia de "Construire parc DN 3C din municipiul Constanţa", conform legii 255/2010 şi potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010.

1.4. Utilizatorul desemnat

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA,** cu sediul în Constanţa, B-dul. Tomis, nr. 51. Nu există alţi utilizatori desemnaţi.

1.5. Evaluatorul

Denumire:	MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA
Adresa:	CONSTANŢA, Str. C. D. Gherea, nr. 13.
Telefon/fax:	mobil 0745-183221
E-mail:	dragos.ipate@gmail.com
CUI:	cod fiscal RO 15489305
Reg. Comerţului:	J 13/1792/04.06.2003
Forma juridica:	societate cu răspundere limitată

Obiect de activitate: consultanţă în management, analiză diagnostic, reorganizare şi restructurare, evaluare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanţarea afacerilor.

Autorizaţie: membru corporativ ANEVAR – autorizaţie 0236.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanţa

Evaluatorul - expert tehnic judiciar conf. univ. dr. ing. IPATE DRAGOȘ MIHAI, domiciliat în Constanța, str. C. D. Gherea, nr. 13, cod 900190, tel./fax 0341.173.794, mobil 0745.183.221, e-mail: dragos.ipate@gmail.com , doctor în inginerie industrială:

- membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați in România), cu specializările evaluarea proprietăților imobiliare, evaluarea bunurilor mobile și evaluarea întreprinderilor, legitimație nr. 13439;
- expert tehnic judiciar în specialitatea „Evaluarea proprietății imobiliare" și „Evaluări bunuri mobile economie", autorizație Nr. 30018072014 Seria 670714103313062014, precum și în specialitatea „Evaluarea de întreprinderi", autorizație Nr. 921305202, Seria 20021222225042024, aflat în evidenta Biroului Local de Expertiza Tehnice și Contabile din cadrul Tribunalului Constanța.

Evaluatorul este asigurat de răspundere civilă profesională în domeniul evaluărilor la ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI.

Domeniul de activitate: expertiză tehnică în domeniul evaluării proprietății imobiliare și a bunurilor mobile economice, evaluarea întreprinderilor, consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare și restructurare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor

În calitate de evaluator a participat la realizarea numeroase evaluări de întreprinderi, participații la întreprinderi, active și alte bunuri mobile și proprietăți imobile. De asemenea participă la realizarea de expertize tehnice judiciare în domeniile evaluării proprietății imobiliare, evaluarea bunurilor mobile economice și evaluarea întreprinderilor

1.6. Moneda evaluării

Despăgubirea se exprimă în lei, echivalent euro la data de referință, respectiv 10.08.2026.

Cursul de conversie utilizat în calcule este cel de la data evaluării 1 EURO = 5,2396 lei.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 10 august 2026.

Data raportului de evaluare (predării) este 10 august 2026.

Inspecțiile au fost realizate în luna august 2026.

1.8. Natura valorii determinate

Natura valorii determinate rezultă din scopul special al raportului și din cadrul legal aplicabil exproprierii.

În prezentul raport se determină cuantumul despăgubirii potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, prin raportare la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici la momentul transferului dreptului de proprietate.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

Rezultatul este destinat exclusiv procedurii de expropriere solicitate de Primăria Municipiului Constanța și nu reprezintă o estimare a valorii de piață.

În consecință, metoda comparației și celelalte abordări destinate estimării valorii de piață nu sunt aplicate în prezentul raport.

Art. 22. - *17/08/2018 - Art. 22. a fost modificat prin Lege 233/2018*

(1) Expropriatul nemulțumit de cuantumul despăgubirii prevăzute la art. 19 se poate adresa instanței judecătorești competente în termenul general de prescripție, care curge de la data la care i-a fost comunicată hotărârea de stabilire a cuantumului despăgubirii, sub sancțiunea decăderii, fără a putea contesta transferul dreptului de proprietate către expropriator asupra imobilului supus exproprierii, iar exercitarea căilor de atac nu suspendă efectele hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii și transferului dreptului de proprietate.

Recursuri în interesul legii - soluții de admitere.

(2) Președintele instanței va fixa un termen și va dispune citarea proprietarilor sau, după caz, a posesorilor, a altor titulari de drepturi reale sau a oricăror persoane cunoscute, care pot justifica un interes legitim asupra imobilelor expropriate.

(3) Soluționarea cererii expropriatului se face cu participarea obligatorie a procurorului.

(4) Instanța va verifica dacă sunt întrunite toate condițiile cerute de lege cu privire la stabilirea cuantumului despăgubirii. Hotărârea este supusă căilor de atac prevăzute de lege.

(5) Pentru soluționarea cauzei instanța va constitui o comisie de experți compusă dintr-un expert numit de instanță, unul desemnat de expropriator și un al treilea din partea persoanelor care sunt supuse exproprierii.

(6) Experții, la realizarea raportului de expertiză, precum și instanța vor ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

(7) Despăgubirea acordată de instanță nu va putea fi mai mică decât cea oferită de expropriator și nici mai mare decât cea solicitată de expropriat sau de altă persoană interesată.

A se vedea și Decizie 532/2018.

(8) Atât procedura de expropriere, cât și obiectivele de utilitate publică ce fac obiectul prezentei legi nu pot fi suspendate sau sistate la cererea vreunei persoane care invocă existența unor litigii privind posesia ori proprietatea imobilului expropriat.

Art. 23. - (1) Cererile adresate instanței judecătorești pentru stabilirea, în contradictoriu cu statul român sau cu unitățile administrativ-teritoriale, după caz, a dreptului la despăgubire pentru expropriere și a cuantumului acesteia sunt scutite de taxa judiciară de timbru și sunt de competența instanțelor de drept comun.

(2) Prevederile alin. (1) nu sunt aplicabile litigiilor având ca obiect stabilirea dreptului de proprietate ori a altui drept real asupra imobilelor expropriate.

(3) Cheltuielile necesare pentru realizarea expertizelor de evaluare a cuantumului despăgubirilor cuvenite ca urmare a exproprierii în cadrul litigiilor prevăzute la alin. (1) vor fi avansate în conformitate cu procedura de drept comun.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Au fost colectate și analizate date privind proprietatea subiect, amplasamentul, documentele cadastrale și juridice furnizate, precum și încadrarea în studiul notarial aplicabil.

Inspecția activului imobilizat a fost realizată de către reprezentantul SC Management Consulting Solutions SRL, dl. Ipate Dragoș, într-un mod neinvaziv.

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Raportul de evaluare s-a realizat la data de 10 august 2026, utilizând date furnizate de la beneficiarul raportului de evaluare – PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA - precum și din observațiile evaluatorului rezultate din inspecția la fața locului a proprietății evaluate și a documentului „Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" referitoare la mun. Constanța, zona varianta Ovidiu – DC89.

Datele și informațiile furnizate sunt considerate a fi corecte și complete, atât timp cât nu contravin propriilor observații ale evaluatorului, iar aceste situații contradictorii sunt menționate în raport ori de câte ori este necesar. Datele și informațiile au fost sistematizate și interpretate, dar nefiind bazate pe un audit, eventualele omisiuni sau inexactități nu cad în sarcina evaluatorului. Acestea se referă la dimensiuni, structură, finisaje, stare de întreținere, date financiare și economice, etc.

Conform notei de comandă emise de Primăria Municipiului Constanța, Direcția Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu, au fost anexate în copie documentele necesare realizării raportului: tabelul cu identificarea imobilelor afectate de amplasamentul lucrării și planul de amplasament.
Cuantumul despăgubirii a fost determinat potrivit Legii nr. 255/2010 și studiului notarial aplicabil, fără utilizarea ofertelor sau tranzacțiilor de pe piața imobiliară și fără aplicarea metodei comparației.

1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Raportul a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze ce apar în cursul raportului de evaluare:

- Ipoteze semnificative:

- evaluatorul nu își asumă verificarea valabilității titlului de proprietate; situația juridică este redată pe baza documentelor furnizate de beneficiar;
- drepturile și sarcinile asupra proprietății sunt considerate astfel cum rezultă din documentele juridice și cadastrale furnizate;
- se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- informațiile furnizate sunt considerate autentice și complete, fără ca evaluatorul să garanteze conținutul acestora;
- documentațiile tehnice, planurile și materialele grafice furnizate sunt considerate corecte, sub rezerva responsabilității autorilor acestora;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

- se presupune că nu există aspecte ascunse ale proprietății care ar modifica identificarea, suprafața, categoria de folosință sau încadrarea în studiul notarial;
- se presupune că proprietatea respectă reglementările și restricțiile urbanistice aplicabile;
- autorizațiile, certificatul de urbanism și celelalte acte administrative sunt avute în vedere numai în măsura în care au fost furnizate și sunt relevante pentru identificarea imobilului;
- se presupune că limitele terenului corespund documentației cadastrale și că nu există alte servituți decât cele menționate în documentele furnizate;
- raportul privește exclusiv terenul și suprafața afectată descrise; nu se realizează alocări ale despăgubirii către construcții sau alte active;
- evaluatorul nu a fost solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță;
- despăgubirea calculată se referă la întreaga suprafață afectată indicată în raport; orice modificare a acesteia impune refacerea calculului;
- documentația cadastrală și juridică a fost utilizată pentru identificarea imobilului, a dimensiunilor și a titularilor indicați;
- la determinarea despăgubirii nu au fost utilizate previziuni, oferte, tranzacții ori factori ai cererii și ofertei de pe piața imobiliară;
- despăgubirea este determinată pentru categoria de folosință, zona și situația imobilului rezultate din documentele furnizate, fără ipoteze privind schimbări viitoare de destinație.

• Ipoteze speciale semnificative: nu există.

- Nu au fost identificate alte ipoteze speciale.

1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii

Nu au fost utilizate asemenea informații.

1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță:

Oricare cerințe cu privire la luarea în considerare a factorilor de mediu, sociali și de guvernanță semnificativi. Factorii de mediu sunt cei care trebuie respectați. Bunul imobil îl are ca proprietar indicat pe Camburu Teo, potrivit documentelor furnizate: Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 2521/22.01.2009, contract de vânzare-cumpărare nr. 408 din 15.07.2004 emis de BNP Vișan. Factorii sociali și de guvernanță nu sunt implicați.

1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate

Raportul de evaluare se realizează în formă scrisă extinsă în trei exemplare originale.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

1.15. Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este destinat exclusiv clientului - Primăria Municipiului Constanţa şi nu poate fi făcut public terţilor, fără acordul scris al evaluatorului.

1.16. Precizarea cadrului aplicabil

Prezentul raport este elaborat pentru stabilirea despăgubirii în procedura de expropriere, potrivit Legii nr. 255/2010. Raportul nu urmăreşte estimarea valorii de piaţă, iar metoda comparaţiei nu este aplicată.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanţa

2.Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare

Datele necesare sunt cele privind zona amplasamentului, proprietatea subiect, documentele cadastrale şi juridice şi încadrarea proprietăţii în studiul notarial aplicabil.

2.1. *Date despre zona amplasamentului*

Terenul supus evaluării este situat în zona varianta Ovidiu - DC89.

Zona este formată din imobile industriale, terenuri extravilan libere.

Zona are acces la toate utilităţile: apa, energie electrică.

În zonă există mijloace de transport în comun.

2.2. *Date despre proprietatea subiect*

Istoric

Proprietatea evaluată – teren extravilan cu categoria de folosinţă arabil, în suprafaţa de 40.000 mp, este situată în parcela A 162/2/2/2, NC 221362, al cărei proprietar indicat este Camburu Teo, potrivit următoarelor documente furnizate: Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale nr. 2521/22.01.2009, contract de vânzare-cumpărare nr. 408 din 15.07.2004 emis de BNP Vişan.

Zonarea

Proprietatea se află în localitatea Constanţa, zona Ovidiu – DC89.

Zona este omogenă, formată din proprietăti extravilane libere, agricole.

Zona are acces la utilităţi.

Amplasament

Terenul de fundare este normal şi nu prezintă probleme constructive deosebite.

Amplasamentul este favorabil, fiind situat limitrof la DN 3C.

Utilităţile sunt în zonă.

- **Terenul extravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Terenul este situat în jud. Constanţa, parcela A 162/2/2/2;
- Nr. cadastral: 221362;
- Suprafaţă teren: 40.000 mp;
- Suprafaţă teren din măsurători: 40.000 mp;
- Suprafaţă teren afectată: 40.000 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 242,717 ml;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

- Localizare: terenul este situat limitrof la DN 3C, într-o zonă cu terenuri arabile și proprietăți industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: există posibilitatea de branșare la rețelele disponibile la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul raportului: stabilirea cuantumului despăgubirii potrivit Legii nr. 255/2010 pentru terenul extravilan supus exproprierii pentru cauză de utilitate publică.

Vecinătăți

N – IE 213808;

S – IE 254958;

E – IE 245718;

V – IE 214101/IE 202206/IE 210235/IE 232888/IE 234002.

Localizare

Proprietatea se află în zona Varianta Ovidiu DC89.

Zona este formată din terenuri extravilan arabile.

Venituri și cheltuieli

În prezent, pe proprietate nu se desfășoară activitate.

Impozite și taxe

Impozitele și taxele aferente terenului sunt cele prevăzute de legislația fiscală și de hotărârile Consiliului Local al Municipiului Constanța aplicabile la data de referință.

2.3. Precizări privind neaplicarea metodei comparației

Cuantumul despăgubirii se determină potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, prin raportare la studiul notarial aplicabil. Nu se estimează valoarea de piață și nu se selectează proprietăți comparabile.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

3.Analiza datelor

3.1. Neaplicarea analizei de piață

Analiza de piață și metoda comparației nu au fost aplicate, deoarece obiectivul raportului este stabilirea despăgubirii potrivit Legii nr. 255/2010, pe baza valorii unitare din studiul notarial.

3.2. Încadrarea proprietății în studiul notarial

Proprietatea a fost încadrată, conform situației sale la data de referință, în categoria extravilan - arabil și în zona Varianta Ovidiu DN 3C din studiul notarial.

Pentru această încadrare s-au avut în vedere caracteristicile proprietății subiect și utilizarea sa actuală de teren liber, extravilan, cu folosință arabilă.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus și Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis și Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Vile Noi, Sere - spațiu regional	6000
Alte locații	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

4.Determinarea despăgubirii

4.1. Calculul despăgubirii conform studiului notarial

Pentru terenul extravilan arabil situat în Varianta Ovidiu DN 3C, cuantumul despăgubirii a fost determinat potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, utilizând valoarea unitară din „Studiul de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea".

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare în zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
11	Teren extravilan arabil, parcela 162/2/2/2, DN 3C, NC 221362, mun. Constanța, jud. Constanța	221362	40.000	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	125.750	24.000

Terenul a fost încadrat ca extravilan - arabil, cu o valoare unitară de 0,60 euro/mp.

Cuantumul despăgubirii rezultat conform „Studiului de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea", prin aplicarea valorii unitare de 0,60 EURO/mp asupra suprafeței de 40.000 mp, este de 24.000 EURO, echivalentul a 125.750 lei, fără TVA.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus și Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis și Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Prakiker	12000
Ville Noi, Sere - spațiu regional	6000
Alte locații	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

5.Analiza rezultatului și concluzia asupra despăgubirii

În prezentul raport, despăgubirea a fost determinată potrivit Legii nr. 255/2010:

- Potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, la realizarea raportului se ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici la momentul transferului dreptului de proprietate.
- Terenul a fost încadrat în studiul notarial ca extravilan - arabil, în zona Varianta Ovidiu DN 3C;
- Despăgubirea finală a fost determinată prin aplicarea valorii unitare de 0,60 euro/mp din studiul notarial, fără estimarea valorii de piață și fără aplicarea metodei comparației.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare în zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinație viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
11	Teren extravilan arabil, parcela 162/2/2/2, DN 3C, NC 221362, mun. Constanța, jud. Constanța	221362	40.000	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	125.750	24.000

Observație: rezultatul este destinat exclusiv stabilirii despăgubirii pentru expropriere și nu reprezintă valoarea de piață a proprietății.

Concluzie:

Despăgubirea pentru terenul extravilan arabil situat în Varianta Ovidiu DN 3C, județul Constanța, a fost determinată potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010 și studiului notarial aplicabil.

24.000,00 EURO echivalentul a 125.750,40 lei fără TVA

1 EURO 5,2396 LEI 10.08.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

Nr. crt.	Proprietar	Denumire	Formă	Deschidre	Vecinătăți				Documente	Parcela	Nr. cadastral	CF Sporadic
				ml	N	S	V	E				
1	Camburu Teo	Teren extravilan arabil, parcela 162/2/2/2, DN 3C, NC 221362, mun. Constanța, jud. Constanța	dreptunghi	242,717	IE 213808	IE 254958	IE 214101/IE 202206/IE 210235/IE 232888/IE 234002	IE 245718	Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 2521/22.01.2009, contract de vânzare cumpărare nr. 408 din 15.07.2004 emis de BNP Vișan.	A 162/2/2/2	221362	264777

Curs Valutar 10.08.2026

Nr. crt.	Proprietar	Denumire	Suprafață	Încadrare în zonă cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinație viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren extravilan	Indice corecție 2026	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				(pg. 64)		Euro/mp	RON	EURO
1	Camburu Teo	Teren extravilan arabil, parcela 162/2/2/2, DN 3C, NC 221362, mun. Constanța, jud. Constanța	40000	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire pare DN 3C din municipiul Constanța	0,6	-	0,6	########	########
		Curs Valutar	5,2396									

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere	357782
Ziua	16
Luna	12
Anul	2024

Cod verificare
100184080041

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 221362 Constanța

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Constanta

Nr. CF vechi:134056
Nr. cadastral vechi:15288/2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	221362	40.000	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
2521 / 22/01/2009		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 408, din 15/07/2004 emis de BNP VISAN;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin cumparare ca bun propriu, cota actuala 1/1	A1
	1) CAMBURU TEO, (necasatorit)	
82615 / 18/08/2015		
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B3	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

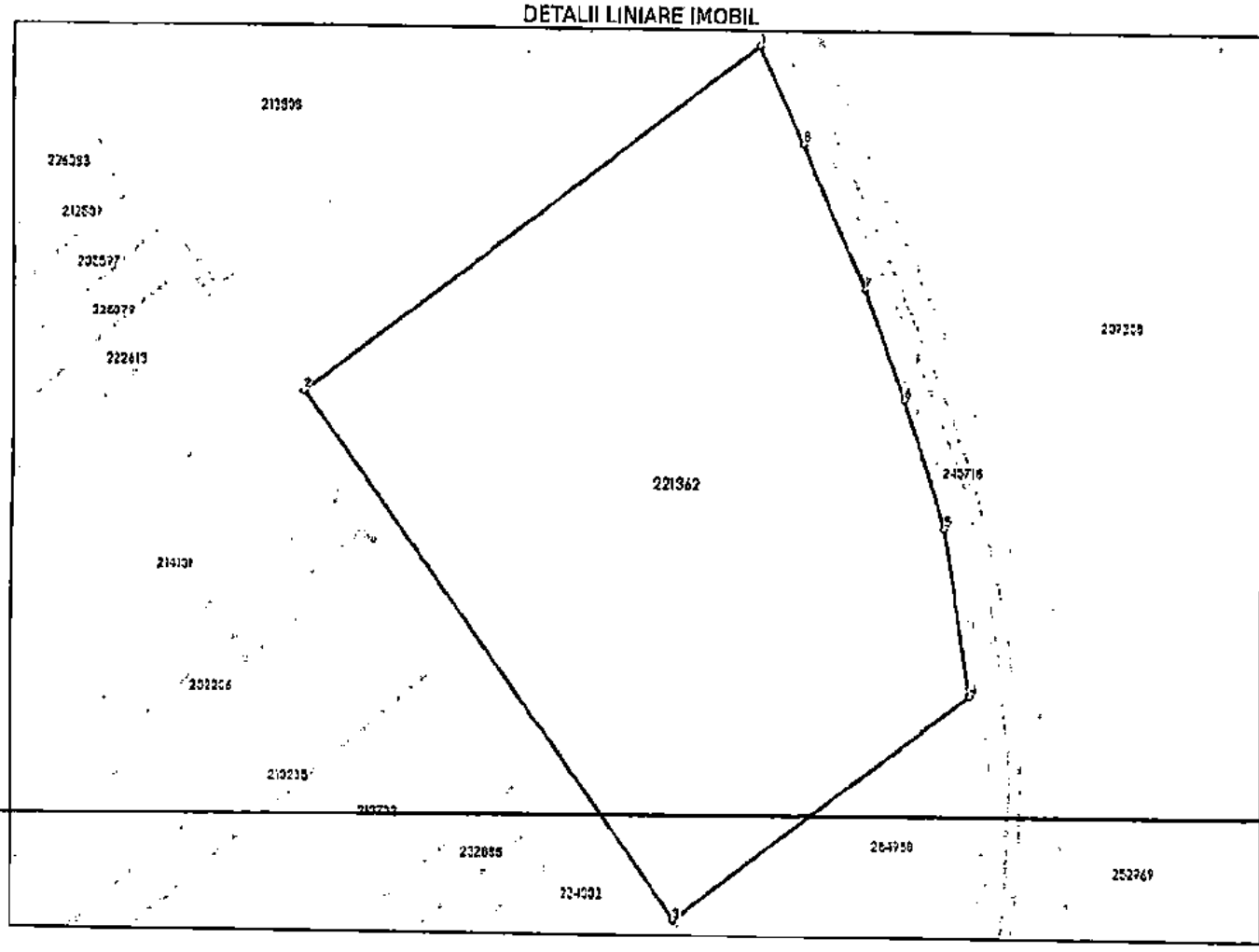
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
221362	40.000	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	40.000	-	A 162/2/2/2	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	204.301
2	3	228.259
3	4	132.627
4	5	59.768
5	6	47.866
6	7	41.358

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	55.885
8	1	37.84

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
16/12/2024, 10:01

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

Constanţa

Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor

România, 900190, Constanţa, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J2003001792132, Cod fiscal: RO 15489305

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA Nr. 126068 Anul 2026 Luna 08 Ziua 11

MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA INTRARE IEŞIRE Nr. 913 2026 09 10 Luna Ziua

RAPORT DE EVALUARE

(PENTRU EXPROPRIERE CF. L 255 / 2010)

TEREN EXTRAVILAN
Parcela A 162/2/3, jud. Constanţa
(10.900 mp) (NC 254958)

PROPRIETAR:

BĂCANU STELIAN-FLORIAN

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

AUGUST 2026

RAPORT DE EVALUARE
(PENTRU EXPROPRIERE)

Obiectul evaluării: teren extravilan, cu suprafața de 10.900 mp, parcela A 162/2/3, jud. Constanța

Scopul raportului: stabilirea cuantumului despăgubirii potrivit Legii nr. 255/2010 pentru terenul extravilan supus exproprierii pentru cauză de utilitate publică

Data evaluării: 10 august 2026

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA

Proprietar: BĂCANU STELIAN-FLORIAN

Executant: MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

CUPRINS

Cuprins

CUPRINS 2
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE 3
CERTIFICARE 5
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării 6
1.1. Identificarea activului supus evaluării 6
1.2. Identificarea clientului/beneficiarului 6
1.3. Utilizarea desemnată 6
1.4. Utilizatorul desemnat 6
1.5. Evaluatorul 6
1.6. Moneda evaluării 7
1.7. Data evaluării 7
1.8. Natura valorii determinate 7
1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora 9
1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea 9
1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative 9
1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii 10
1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță: 10
1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate 10
1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare 11
1.16. Precizarea cadrului aplicabil 11
2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare 12
2.1. Date despre zona amplasamentului 12
2.2. Date despre proprietatea subiect 12
2.3. Precizări privind neaplicarea metodei comparației 13
3. Analiza datelor 14
3.1. Neaplicarea analizei de piață 14
3.2. Încadrarea proprietății în studiul notarial 14
4. Determinarea despăgubirii 15
4.1. Calculul despăgubirii conform studiului notarial 15
5. Analiza rezultatului și concluzia asupra despăgubirii 16

ANEXE

1. Plan de situație;
2. Extras de carte funciară nr. 254958;
3. Poze.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren extravilan arabil, parcela A 162/2/3, județul Constanța, al cărei proprietar indicat este Băcanu Stelian-Florian. La solicitarea beneficiarului, despăgubirea se determină potrivit Legii nr. 255/2010; nu se estimează valoarea de piață și nu se aplică metoda comparației.

- **Terenul extravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Terenul este situat în jud. Constanța, parcela A 162/2/3;
- Nr. cadastral: 254958;
- Suprafață teren: 10.900 mp;
- Suprafață teren din măsurători: 10.900 mp;
- Suprafață teren afectată: 10.900 mp;
- Formă: triunghi;
- Deschidere: 197,245 ml;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: terenul este situat limitrof la DN 3C, într-o zonă cu terenuri arabile și proprietăți industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: există posibilitatea de branșare la rețelele disponibile la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul raportului: stabilirea cuantumului despăgubirii potrivit Legii nr. 255/2010 pentru terenul extravilan supus exproprierii pentru cauză de utilitate publică.

Nr. crt.	Denumire	Preda	Nr. cadastral	CF Sporadic	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona
					mp	(pg 66)		
12	Teren extravilan arabil, parcela 162/2/3, DN 3C, NC 254958, mun. Constanța, jud. Constanța	A 162/2/3	254958	264776	10900	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

Nr. crt.	Denumire	Prcela	Nr. cadastral	CF Sporadic	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren extravilan	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
						(pg. 64)	Euro/mp	RON	EURO
12	Teren extravilan arabil, parcela 162/2/3, DN 3C, NC 254958, mun. Constanța, jud. Constanța	A 162/2/3	254958	264776	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	0,6	34.267	6.540

În prezentul raport, despăgubirea se determină potrivit Legii nr. 255/2010; nu se estimează valoarea de piață și nu se aplică metoda comparației:

- Potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, la realizarea raportului se ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici la momentul transferului dreptului de proprietate.
- Terenul este încadrat în studiul notarial ca extravilan - arabil, în zona Varianta Ovidiu DN 3C;
- Cuantumul despăgubirii a fost determinat potrivit Legii nr. 255/2010, prin aplicarea valorii unitare de 0,60 euro/mp prevăzute de studiul notarial asupra suprafeței de 10.900 mp.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
12	Teren extravilan arabil, parcela 162/2/3, DN 3C, NC 254958, mun. Constanța, jud. Constanța	254958	10.900	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	34.267	6.540

Observație: rezultatul nu reprezintă valoarea de piață. S-a aplicat valoarea unitară pentru teren extravilan arabil din studiul notarial aferent anului 2026.

Concluzie:

Despăgubirea a fost determinată potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, fără aplicarea metodei comparației.

6.540,00 EURO echivalentul a 34.266,98 lei fără TVA

1 EURO 5,2396 LEI 10.08.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

CERTIFICARE

Subsemnatul evaluator dr. ing. Dragoș Mihai Ipate certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare, iar acele date și informații preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menționate expres în text;
- analizele, opiniile și concluziile din raport sunt obiective și nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale cunoscute și prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare;
- evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natura ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare;
- evaluatorul nu este angajat direct sau prin intermediari în nici o acțiune cu caracter comercial privind activul evaluat;
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- evaluatorul își asuma menținerea confidențialității asupra datelor și informațiilor din raport, precum și neutilizarea, acestora, în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal, fie prin intermediul unei terțe persoane;
- **La solicitarea beneficiarului, raportul a fost întocmit pentru scopul special al stabilirii despăgubirii aferente exproprierii, potrivit Legii nr. 255/2010;**
- utilizarea și verificarea prezentului raport se realizează exclusiv în raport cu scopul, termenii de referință și cadrul legal al exproprierii precizate în raport;
- rezultatul nu reprezintă valoarea de piață în sensul Standardelor de evaluare a bunurilor și nu a fost determinat prin metoda comparației;
- evaluatorul a efectuat personal inspecția proprietății ce face obiectul prezentului raport de evaluare în luna august 2026;
- evaluatorul este membru al ANEVAR (Asociația națională a evaluatorilor din România); evaluatorul își declară competența pentru realizarea prezentei lucrări.

Evaluator

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai Ipate

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

Capitolul 1. Termenii de referinţă ai evaluării

1.1. Identificarea activului supus evaluării

Activul supus evaluării în prezentul raport constă în bunul imobil – teren arabil - extravilan, cu suprafaţa de 10.900 mp, situat limitrof la DN3C, parcela A 162/2/3, jud. Constanţa.

Terenul extravilan aparţine proprietarului indicat: Băcanu Stelian-Florian.

1.2. Identificarea clientului/beneficiarului

Beneficiarul şi utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA**, cu sediul în Constanţa, B-dul. Tomis, nr. 51.

1.3. Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată este aceea de a stabili cuantumul despăgubirii pentru bunul imobil – teren arabil – extravilan, cu suprafaţa de 10.900 mp, supus exproprierii cu destinaţia de "Construire parc DN 3C din municipiul Constanţa", conform legii 255/2010 şi potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010.

1.4. Utilizatorul desemnat

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA**, cu sediul în Constanţa, B-dul. Tomis, nr. 51. Nu există alţi utilizatori desemnaţi.

1.5. Evaluatorul

Denumire:	MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA
Adresa:	CONSTANŢA, Str. C. D. Gherea, nr. 13.
Telefon/fax:	mobil 0745-183221
E-mail:	dragos.ipate@gmail.com
CUI:	cod fiscal RO 15489305
Reg. Comerţului:	J 13/1792/04.06.2003
Forma juridica:	societate cu răspundere limitată

Obiect de activitate: consultanţă în management, analiză diagnostic, reorganizare şi restructurare, evaluare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanţarea afacerilor.

Autorizaţie: membru corporativ ANEVAR – autorizaţie 0236.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanţa

Evaluatorul - expert tehnic judiciar conf. univ. dr. ing. IPATE DRAGOȘ MIHAI, domiciliat în Constanța, str. C. D. Gherea, nr. 13, cod 900190, tel./fax 0341.173.794, mobil 0745.183.221, e-mail: dragos.ipate@gmail.com , doctor în inginerie industrială:

- membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați in România), cu specializările evaluarea proprietăților imobiliare, evaluarea bunurilor mobile și evaluarea întreprinderilor, legitimație nr. 13439;
- expert tehnic judiciar în specialitatea „Evaluarea proprietății imobiliare" și „Evaluări bunuri mobile economie", autorizație Nr. 30018072014 Seria 670714103313062014, precum și în specialitatea „Evaluarea de întreprinderi", autorizație Nr. 921305202, Seria 20021222225042024, aflat în evidenta Biroului Local de Expertiza Tehnice și Contabile din cadrul Tribunalului Constanța.

Evaluatorul este asigurat de răspundere civilă profesională în domeniul evaluărilor la ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI.

Domeniul de activitate: expertiză tehnică în domeniul evaluării proprietății imobiliare și a bunurilor mobile economice, evaluarea întreprinderilor, consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare și restructurare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor

În calitate de evaluator a participat la realizarea numeroase evaluări de întreprinderi, participații la întreprinderi, active și alte bunuri mobile și proprietăți imobile. De asemenea participă la realizarea de expertize tehnice judiciare în domeniile evaluării proprietății imobiliare, evaluarea bunurilor mobile economice și evaluarea întreprinderilor

1.6. Moneda evaluării

Despăgubirea se exprimă în lei, echivalent euro la data de referință, respectiv 10.08.2026.

Cursul de conversie utilizat în calcule este cel de la data evaluării 1 EURO = 5,2396 lei.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 10 august 2026.

Data raportului de evaluare (predării) este 10 august 2026.

Inspecțiile au fost realizate în luna august 2026.

1.8. Natura valorii determinate

Natura valorii determinate rezultă din scopul special al raportului și din cadrul legal aplicabil exproprierii.

În prezentul raport se determină cuantumul despăgubirii potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, prin raportare la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici la momentul transferului dreptului de proprietate.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

Rezultatul este destinat exclusiv procedurii de expropriere solicitate de Primăria Municipiului Constanța și nu reprezintă o estimare a valorii de piață.

În consecință, metoda comparației și celelalte abordări destinate estimării valorii de piață nu sunt aplicate în prezentul raport.

Art. 22. - *17/08/2018 - Art. 22. a fost modificat prin Lege 233/2018*
(1) Expropriatul nemulțumit de cuantumul despăgubirii prevăzute la art. 19 se poate adresa instanței judecătorești competente în termenul general de prescripție, care curge de la data la care i-a fost comunicată hotărârea de stabilire a cuantumului despăgubirii, sub sancțiunea decăderii, fără a putea contesta transferul dreptului de proprietate către expropriator asupra imobilului supus exproprierii, iar exercitarea căilor de atac nu suspendă efectele hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii și transferului dreptului de proprietate.
Recursuri în interesul legii - soluții de admitere.
(2) Președintele instanței va fixa un termen și va dispune citarea proprietarilor sau, după caz, a posesorilor, a altor titulari de drepturi reale sau

a oricăror persoane cunoscute, care pot justifica un interes legitim asupra imobilelor expropriate.
(3) Soluționarea cererii expropriatului se face cu participarea obligatorie a procurorului.
(4) Instanța va verifica dacă sunt întrunite toate condițiile cerute de lege cu privire la stabilirea cuantumului despăgubirii. Hotărârea este supusă căilor de atac prevăzute de lege.
(5) Pentru soluționarea cauzei instanța va constitui o comisie de experți compusă dintr-un expert numit de instanță, unul desemnat de expropriator și un al treilea din partea persoanelor care sunt supuse exproprierii.
(6) Experții, la realizarea raportului de expertiză, precum și instanța vor ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.
(7) Despăgubirea acordată de instanță nu va putea fi mai mică decât cea oferită de expropriator și nici mai mare decât cea solicitată de expropriat sau de altă persoană interesată.
A se vedea și Decizie 532/2018.
(8) Atât procedura de expropriere, cât și obiectivele de utilitate publică ce fac obiectul prezentei legi nu pot fi suspendate sau sistate la cererea vreunei persoane care invocă existența unor litigii privind posesia ori proprietatea imobilului expropriat.
Art. 23. - (1) Cererile adresate instanței judecătorești pentru stabilirea, în contradictoriu cu statul român sau cu unitățile administrativ-teritoriale, după caz, a dreptului la despăgubire pentru expropriere și a cuantumului acesteia sunt scutite de taxa judiciară de timbru și sunt de competența instanțelor de drept comun.
(2) Prevederile alin. (1) nu sunt aplicabile litigiilor având ca obiect stabilirea dreptului de proprietate ori a altui drept real asupra imobilelor expropriate.
(3) Cheltuielile necesare pentru realizarea expertizelor de evaluare a cuantumului despăgubirilor cuvenite ca urmare a exproprierii în cadrul litigiilor prevăzute la alin. (1) vor fi avansate în conformitate cu procedura de drept comun.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Au fost colectate și analizate date privind proprietatea subiect, amplasamentul, documentele cadastrale și juridice furnizate, precum și încadrarea în studiul notarial aplicabil.

Inspecția activului imobilizat a fost realizată de către reprezentantul SC Management Consulting Solutions SRL, dl. Ipate Dragoș, într-un mod neinvaziv.

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Raportul de evaluare s-a realizat la data de 10 august 2026, utilizând date furnizate de la beneficiarul raportului de evaluare – PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA - precum și din observațiile evaluatorului rezultate din inspecția la fața locului a proprietății evaluate și a documentului „Studiu de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea" referitoare la mun. Constanța, zona varianta Ovidiu – DC89.

Datele și informațiile furnizate sunt considerate a fi corecte și complete, atât timp cât nu contravin propriilor observații ale evaluatorului, iar aceste situații contradictorii sunt menționate în raport ori de câte ori este necesar. Datele și informațiile au fost sistematizate și interpretate, dar nefiind bazate pe un audit, eventualele omisiuni sau inexactități nu cad în sarcina evaluatorului. Acestea se referă la dimensiuni, structură, finisaje, stare de întreținere, date financiare și economice, etc.

Conform notei de comandă emise de Primăria Municipiului Constanța, Direcția Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu, au fost anexate în copie documentele necesare realizării raportului: tabelul cu identificarea imobilelor afectate de amplasamentul lucrării și planul de amplasament.
Cuantumul despăgubirii a fost determinat potrivit Legii nr. 255/2010 și studiului notarial aplicabil, fără utilizarea ofertelor sau tranzacțiilor de pe piața imobiliară și fără aplicarea metodei comparației.

1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Raportul a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze ce apar în cursul raportului de evaluare:

- Ipoteze semnificative:

- evaluatorul nu își asumă verificarea valabilității titlului de proprietate; situația juridică este redată pe baza documentelor furnizate de beneficiar;
- drepturile și sarcinile asupra proprietății sunt considerate astfel cum rezultă din documentele juridice și cadastrale furnizate;
- se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;
- informațiile furnizate sunt considerate autentice și complete, fără ca evaluatorul să garanteze conținutul acestora;
- documentațiile tehnice, planurile și materialele grafice furnizate sunt considerate corecte, sub rezerva responsabilității autorilor acestora;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

- se presupune că nu există aspecte ascunse ale proprietății care ar modifica identificarea, suprafața, categoria de folosință sau încadrarea în studiul notarial;
- se presupune că proprietatea respectă reglementările și restricțiile urbanistice aplicabile;
- autorizațiile, certificatul de urbanism și celelalte acte administrative sunt avute în vedere numai în măsura în care au fost furnizate și sunt relevante pentru identificarea imobilului;
- se presupune că limitele terenului corespund documentației cadastrale și că nu există alte servituți decât cele menționate în documentele furnizate;
- raportul privește exclusiv terenul și suprafața afectată descrise; nu se realizează alocări ale despăgubirii către construcții sau alte active;
- evaluatorul nu a fost solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță;
- despăgubirea calculată se referă la întreaga suprafață afectată indicată în raport; orice modificare a acesteia impune refacerea calculului;
- documentația cadastrală și juridică a fost utilizată pentru identificarea imobilului, a dimensiunilor și a titularilor indicați;
- la determinarea despăgubirii nu au fost utilizate previziuni, oferte, tranzacții ori factori ai cererii și ofertei de pe piața imobiliară;
- despăgubirea este determinată pentru categoria de folosință, zona și situația imobilului rezultate din documentele furnizate, fără ipoteze privind schimbări viitoare de destinație.

- Ipoteze speciale semnificative: nu există.
  - Nu au fost identificate alte ipoteze speciale.

1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii

Nu au fost utilizate asemenea informații.

1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță:

Oricare cerințe cu privire la luarea în considerare a factorilor de mediu, sociali și de guvernanță semnificativi. Factorii de mediu sunt cei care trebuie respectați. Bunul imobil îl are ca proprietar indicat pe Băcanu Stelian-Florian, potrivit documentelor furnizate: Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 760/05.01.2022, act administrativ nr. 9715 din 02.12.2021 emis de CJSDT. Factorii sociali și de guvernanță nu sunt implicați.

1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate

Raportul de evaluare se realizează în formă scrisă extinsă în trei exemplare originale.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este destinat exclusiv clientului - Primăria Municipiului Constanța și nu poate fi făcut public terților, fără acordul scris al evaluatorului.

1.16. Precizarea cadrului aplicabil

Prezentul raport este elaborat pentru stabilirea despăgubirii în procedura de expropriere, potrivit Legii nr. 255/2010. Raportul nu urmărește estimarea valorii de piață, iar metoda comparației nu este aplicată.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare

Datele necesare sunt cele privind zona amplasamentului, proprietatea subiect, documentele cadastrale şi juridice şi încadrarea proprietăţii în studiul notarial aplicabil.

2.1. Date despre zona amplasamentului

Terenul supus evaluării este situat în zona varianta Ovidiu - DC89.

Zona este formată din imobile industriale, terenuri extravilan libere.

Zona are acces la toate utilităţile: apa, energie electrică.

În zonă există mijloace de transport în comun.

2.2. Date despre proprietatea subiect

Istoric

Proprietatea evaluată – teren extravilan cu categoria de folosinţă arabil, în suprafaţa de 10.900 mp, este situată în parcela A 162/2/3, NC 254958, al cărei proprietar indicat este Băcanu Stelian-Florian, potrivit următoarelor documente furnizate: Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale nr. 760/05.01.2022, act administrativ nr. 9715 din 02.12.2021 emis de CJSDT.

Zonarea

Proprietatea se află în localitatea Constanţa, zona Ovidiu – DC89.

Zona este omogenă, formată din proprietăti extravilane libere, agricole.

Zona are acces la utilităţi.

Amplasament

Terenul de fundare este normal şi nu prezintă probleme constructive deosebite.

Amplasamentul este favorabil, fiind situat limitrof la DN 3C.

Utilităţile sunt în zonă.

- **Terenul extravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Terenul este situat în jud. Constanţa, parcela A 162/2/3;
- Nr. cadastral: 254958;
- Suprafaţă teren: 10.900 mp;
- Suprafaţă teren din măsurători: 10.900 mp;
- Suprafaţă teren afectată: 10.900 mp;
- Formă: triunghi;
- Deschidere: 197,245 ml;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

- Localizare: terenul este situat limitrof la DN 3C, într-o zonă cu terenuri arabile și proprietăți industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: există posibilitatea de branșare la rețelele disponibile la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul raportului: stabilirea cuantumului despăgubirii potrivit Legii nr. 255/2010 pentru terenul extravilan supus exproprierii pentru cauză de utilitate publică.

Vecinătăți

N – IE 221362;

S – IE 245718;

E – IE 245718;

V – IE 256796/IE 211300/IE 205566/IE 208872/IE 261356.

Localizare

Proprietatea se află în zona Varianta Ovidiu DC89.

Zona este formată din terenuri extravilan arabile.

Venituri și cheltuieli

În prezent, pe proprietate nu se desfășoară activitate.

Impozite și taxe

Impozitele și taxele aferente terenului sunt cele prevăzute de legislația fiscală și de hotărârile Consiliului Local al Municipiului Constanța aplicabile la data de referință.

2.3. Precizări privind neaplicarea metodei comparației

Cuantumul despăgubirii se determină potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, prin raportare la studiul notarial aplicabil. Nu se estimează valoarea de piață și nu se selectează proprietăți comparabile.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

3.Analiza datelor

3.1. Neaplicarea analizei de piaţă

Analiza de piaţă şi metoda comparaţiei nu au fost aplicate, deoarece obiectivul raportului este stabilirea despăgubirii potrivit Legii nr. 255/2010, pe baza valorii unitare din studiul notarial.

3.2. Încadrarea proprietăţii în studiul notarial

Proprietatea a fost încadrată, conform situaţiei sale la data de referinţă, în categoria extravilan - arabil şi în zona Varianta Ovidiu DN 3C din studiul notarial.

Pentru această încadrare s-au avut în vedere caracteristicile proprietăţii subiect şi utilizarea sa actuală de teren liber, extravilan, cu folosinţă arabilă.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus şi Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu şi Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis şi Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Ville Noi, Sere - spaţiu regional	6000
Alte locaţii	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanţa

4. Determinarea despăgubirii

4.1. Calculul despăgubirii conform studiului notarial

Pentru terenul extravilan arabil situat în Varianta Ovidiu DN 3C, cuantumul despăgubirii a fost determinat potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, utilizând valoarea unitară din „Studiul de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea".

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
12	Teren extravilan arabil, parcela 162/2/3, DN 3C, NC 254958, mun. Constanța, jud. Constanța	254958	10.900	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	34.267	6.540

Terenul a fost încadrat ca extravilan - arabil, cu o valoare unitară de 0,60 euro/mp.

Cuantumul despăgubirii rezultat conform „Studiului de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea", prin aplicarea valorii unitare de 0,60 EURO/mp asupra suprafeței de 10.900 mp, este de 6.540 EURO, echivalentul a 34.267 lei, fără TVA.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - Intre Campus si Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - Intre Bd. Tomis și Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Vile Noi, Sere - spațiu regional	6000
Alte locații	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

5.Analiza rezultatului și concluzia asupra despăgubirii

În prezentul raport, despăgubirea a fost determinată potrivit Legii nr. 255/2010:

- Potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, la realizarea raportului se ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici la momentul transferului dreptului de proprietate.
- Terenul a fost încadrat în studiul notarial ca extravilan - arabil, în zona Varianta Ovidiu DN 3C;
- Despăgubirea finală a fost determinată prin aplicarea valorii unitare de 0,60 euro/mp din studiul notarial, fără estimarea valorii de piață și fără aplicarea metodei comparației.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
12	Teren extravilan arabil, parcela 162/2/3, DN 3C, NC 254958, mun. Constanța, jud. Constanța	254958	10.900	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	34.267	6.540

Observație: rezultatul este destinat exclusiv stabilirii despăgubirii pentru expropriere și nu reprezintă valoarea de piață a proprietății.

Concluzie:

Despăgubirea pentru terenul extravilan arabil situat în Varianta Ovidiu DN 3C, județul Constanța, a fost determinată potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010 și studiului notarial aplicabil.

6.540,00 EURO echivalentul a 34.266,98 lei fără TVA

1 EURO 5,2396 LEI 10.08.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

Nr. crt.	Proprietar	Denumire	Formă	Deschidre	Vecinătăți				Documente	Parcela	Nr. cadastral	CF Sporadic
				ml	N	S	V	E				
1	Băcanu Stelian-Florian	Teren extravilan arabil, parcela 162/2/3, DN 3C, NC 254958, mun. Constanța, jud. Constanța	triunghi	197,245	IE 221362	IE 245718	IE 256796/ IE 211300/ IE 205566/ IE 208872/ IE 261356	IE 245718	Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 760/05.01.2022, act administrativ nr. 9715 din 02.12.2021 emis de CJSDT.	A 162/2/3	254958	264776

Curs Valutar 10.08.2026

Nr. crt.	Proprietar	Denumire	Suprafață	Încadrare în zonă cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinație viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren extravilan	Indice corecție 2026	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				(pg. 64)		Euro/mp	RON	EURO
1	Băcanu Stelian-Florian	Teren extravilan arabil, parcela 162/2/3, DN 3C, NC 254958, mun. Constanța, jud. Constanța	10900	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	-	0,6	34.266,98	6.540,00
		Curs Valutar	5,2396									

10.900

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

Nr. cerere	357762
Ziua	16
Luna	12
Anul	2024

Cod verificare
100184060041

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 254958 Constanţa

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	254958	10.900	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
760 / 05/01/2022		
Act Administrativ nr. 9715, din 02/12/2021 emis de CJSDPT;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Reconstituire, cota actuala 1/1	A1
	1) BĂCANU STELIAN-FLORIAN	
Act Normativ nr. 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul României;		
B2	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea nr.17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

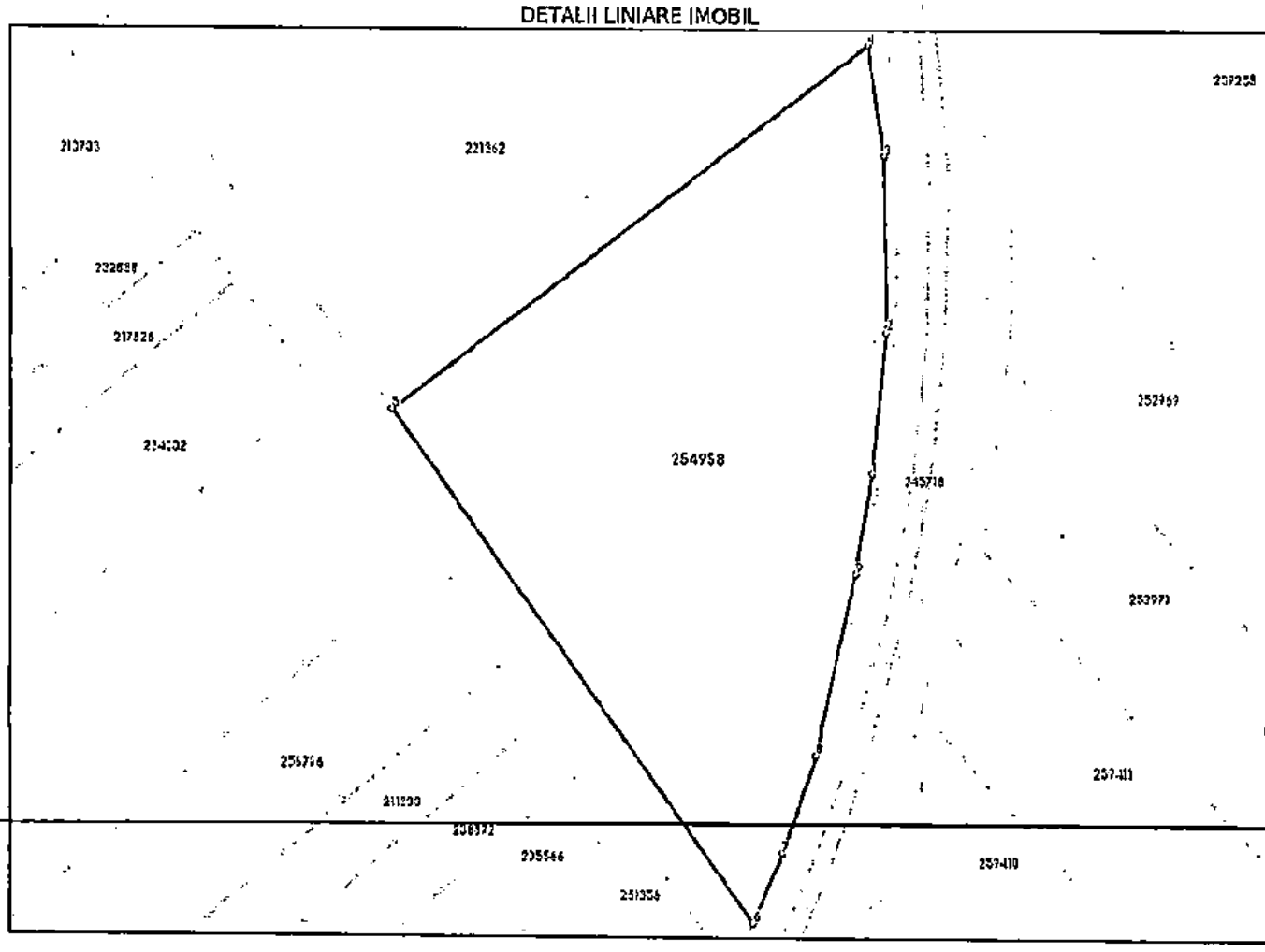
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
254958	10.900	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	10.900	-	162/2/3	-	IMOBIL INREGISTRAT IN PLANUL CADASTRAL FARA LOCALIZARE CERTA DIN CAUZA LIPSEI PLANULUI PARCELAR.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	31.385
2	3	38.756
3	4	24.587
4	5	132.627
5	6	138.209

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
6	7	16.599
7	8	22.701
8	9	40.862
9	1	22.364

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
16/12/2024, 10:01

S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
Constanţa
Evaluare afaceri, proprietăţi, bunuri,
Consultanţă în management,
Reorganizare şi restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanţarea afacerilor
România, 900190, Constanţa, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J2003001792132, Cod fiscal: RO 15489305

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
Nr. 196069
Anul 2026 Luna 08 Ziua 11

MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L CONSTANŢA
INTRARE IEŞIRE Nr. 316
Anul 2026 Luna 08 Ziua 10

RAPORT DE EVALUARE

(PENTRU EXPROPRIERE CF. L 255 / 2010)

TEREN EXTRAVILAN
Parcela A 170/3, jud. Constanţa
(1.863 mp) (NC 264635)

PROPRIETAR:

PROPRIETAR NEIDENTIFICAT

BENEFICIAR:

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA
DIRECŢIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

AUGUST 2026

RAPORT DE EVALUARE
(PENTRU EXPROPRIERE)

Obiectul evaluării: teren extravilan, cu suprafața de 1.863 mp, parcela A 170/3, jud. Constanța

Scopul raportului: stabilirea cuantumului despăgubirii potrivit Legii nr. 255/2010 pentru terenul extravilan supus exproprierii pentru cauză de utilitate publică

Data evaluării: 10 august 2026

Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA

Proprietar: PROPRIETAR NEIDENTIFICAT

Executant: MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

CUPRINS

Cuprins

CUPRINS 2
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE 3
CERTIFICARE 5
Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării 6
1.1. Identificarea activului supus evaluării 6
1.2. Identificarea clientului/beneficiarului 6
1.3. Utilizarea desemnată 6
1.4. Utilizatorul desemnat 6
1.5. Evaluatorul 6
1.6. Moneda evaluării 7
1.7. Data evaluării 7
1.8. Natura valorii determinate 7
1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora 9
1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea 9
1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative 9
1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii 10
1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță: 10
1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate 10
1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare 11
1.16. Precizarea cadrului aplicabil 11
2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare 12
2.1. Date despre zona amplasamentului 12
2.2. Date despre proprietatea subiect 12
2.3. Precizări privind neaplicarea metodei comparației 13
3. Analiza datelor 14
3.1. Neaplicarea analizei de piață 14
3.2. Încadrarea proprietății în studiul notarial 14
4. Determinarea despăgubirii 15
4.1. Calculul despăgubirii conform studiului notarial 15
5. Analiza rezultatului și concluzia asupra despăgubirii 16

ANEXE

1. Plan de situație;
2. Registrul cadastral al imobilului NC 264635;
3. Poze.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren extravilan arabil, parcela A 170/3, județul Constanța, al cărei proprietar este neidentificat. La solicitarea beneficiarului, despăgubirea se determină potrivit Legii nr. 255/2010; nu se estimează valoarea de piață și nu se aplică metoda comparației.

- **Terenul extravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Terenul este situat în jud. Constanța, parcela A 170/3;
- Nr. cadastral: 264635;
- Suprafață teren: 7.078 mp;
- Suprafață teren din măsurători: 7.078 mp;
- Suprafață teren afectată: 1.863 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 32,681 ml;
- Topografie: relativ plană;
- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: terenul este situat limitrof la DN 3C, într-o zonă cu terenuri arabile și proprietăți industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: există posibilitatea de branșare la rețelele disponibile la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul raportului: stabilirea cuantumului despăgubirii potrivit Legii nr. 255/2010 pentru terenul extravilan supus exproprierii pentru cauză de utilitate publică.

Nr. crt.	Denumire	Proela	Nr. cadastral	CF Sporadic	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona
					mp	(pg 66)		
13	Teren extravilan arabil, parcela A 170/3, DN 3C, NC 264635, mun. Constanța, jud. Constanța	A 170/3	264635	-	1863	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

Nr. crt.	Denumire	Prcela	Nr. cadastral	CF Sporadic	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren extravilan	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
						(pg. 64)	Euro/mp	RON	EURO
13	Teren extravilan arabil, parcela A 170/3, DN 3C, NC 264535, mun. Constanța, jud. Constanța	A 170/3	264635	-	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	0,6	5.856,82	1.117,80

În prezentul raport, despăgubirea se determină potrivit Legii nr. 255/2010; nu se estimează valoarea de piață și nu se aplică metoda comparației:

- Potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, la realizarea raportului se ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici la momentul transferului dreptului de proprietate.
- Terenul este încadrat în studiul notarial ca extravilan - arabil, în zona Varianta Ovidiu DN 3C;
- Cuantumul despăgubirii a fost determinat potrivit Legii nr. 255/2010, prin aplicarea valorii unitare de 0,60 euro/mp prevăzute de studiul notarial asupra suprafeței de 1.836 mp.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare în zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
13	Teren extravilan arabil, parcela A 170/3, DN 3C, NC 264635, mun. Constanța, jud. Constanța	264635	1.863	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	5.856,82	1.117,80

Observație: rezultatul nu reprezintă valoarea de piață. S-a aplicat valoarea unitară pentru teren extravilan arabil din studiul notarial aferent anului 2026.

Concluzie:

Despăgubirea a fost determinată potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, fără aplicarea metodei comparației.

1.117,80 EURO echivalentul a 5.856,82 lei fără TVA

1 EURO 5,2396 LEI 10.08.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

SOCIETATEA COMERCIALĂ MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANȚA

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
IPATE DRAGOS MIHAI
Legitimația Nr. 13439
Valabil 2026
Specializarea: EI, EPI, EBM
ANEVAR

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

CERTIFICARE

Subsemnatul evaluator dr. ing. Dragoș Mihai Ipate certific cu bună credință și după cunoștința mea următoarele:

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare, iar acele date și informații preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menționate expres în text;
- analizele, opiniile și concluziile din raport sunt obiective și nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale cunoscute și prezentate în raport;
- evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare;
- evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de alta natura ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare;
- evaluatorul nu este angajat direct sau prin intermediari în nici o acțiune cu caracter comercial privind activul evaluat;
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- evaluatorul își asuma menținerea confidențialității asupra datelor și informațiilor din raport, precum și neutilizarea, acestora, în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal, fie prin intermediul unei terțe persoane;
- **La solicitarea beneficiarului, raportul a fost întocmit pentru scopul special al stabilirii despăgubirii aferente exproprierii, potrivit Legii nr. 255/2010;**
- utilizarea și verificarea prezentului raport se realizează exclusiv în raport cu scopul, termenii de referință și cadrul legal al exproprierii precizate în raport;
- rezultatul nu reprezintă valoarea de piață în sensul Standardelor de evaluare a bunurilor și nu a fost determinat prin metoda comparației;
- evaluatorul a efectuat personal inspecția proprietății ce face obiectul prezentului raport de evaluare în luna august 2026;
- evaluatorul este membru al ANEVAR (Asociația națională a evaluatorilor din România); evaluatorul își declară competența pentru realizarea prezentei lucrări.

Evaluator

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai Ipate

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

Capitolul 1. Termenii de referinţă ai evaluării

1.1. Identificarea activului supus evaluării

Activul supus evaluării în prezentul raport constă în bunul imobil – teren arabil - extravilan, cu suprafaţa de 1.863 mp, situat limitrof la DN3C, parcela A 170/3, jud. Constanţa.

Proprietarul terenului extravilan este neidentificat, conform informaţiilor furnizate.

1.2. Identificarea clientului/beneficiarului

Beneficiarul şi utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA,** cu sediul în Constanţa, B-dul. Tomis, nr. 51.

1.3. Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată este aceea de a stabili cuantumul despăgubirii pentru bunul imobil – teren arabil – extravilan, cu suprafaţa de 1.863 mp, supus exproprierii cu destinaţia de "Construire parc DN 3C din municipiul Constanţa", conform legii 255/2010 şi potrivit art. 22, alin. 6, din Legea 255/2010.

1.4. Utilizatorul desemnat

Utilizatorul desemnat al raportului de evaluare este **PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA,** cu sediul în Constanţa, B-dul. Tomis, nr. 51. Nu există alţi utilizatori desemnaţi.

1.5. Evaluatorul

Denumire:	MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. CONSTANŢA
Adresa:	CONSTANŢA, Str. C. D. Gherea, nr. 13.
Telefon/fax:	mobil 0745-183221
E-mail:	dragos.ipate@gmail.com
CUI:	cod fiscal RO 15489305
Reg. Comerţului:	J 13/1792/04.06.2003
Forma juridica:	societate cu răspundere limitată

Obiect de activitate: consultanţă în management, analiză diagnostic, reorganizare şi restructurare, evaluare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanţarea afacerilor.

Autorizaţie: membru corporativ ANEVAR – autorizaţie 0236.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanţa

Evaluatorul - expert tehnic judiciar conf. univ. dr. ing. IPATE DRAGOȘ MIHAI, domiciliat în Constanța, str. C. D. Gherea, nr. 13, cod 900190, tel./fax 0341.173.794, mobil 0745.183.221, e-mail: dragos.ipate@gmail.com , doctor în inginerie industrială:

- membru titular ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați in România), cu specializările evaluarea proprietăților imobiliare, evaluarea bunurilor mobile și evaluarea întreprinderilor, legitimație nr. 13439;
- expert tehnic judiciar în specialitatea „Evaluarea proprietății imobiliare" și „Evaluări bunuri mobile economie", autorizație Nr. 30018072014 Seria 670714103313062014, precum și în specialitatea „Evaluarea de întreprinderi", autorizație Nr. 921305202, Seria 20021222225042024, aflat în evidenta Biroului Local de Expertiza Tehnice și Contabile din cadrul Tribunalului Constanța.

Evaluatorul este asigurat de răspundere civilă profesională în domeniul evaluărilor la ALLIANZ TIRIAC ASIGURARI.

Domeniul de activitate: expertiză tehnică în domeniul evaluării proprietății imobiliare și a bunurilor mobile economice, evaluarea întreprinderilor, consultanță în management, analiză diagnostic, reorganizare și restructurare, studiu de fezabilitate, plan de afaceri, finanțarea afacerilor

În calitate de evaluator a participat la realizarea numeroase evaluări de întreprinderi, participații la întreprinderi, active și alte bunuri mobile și proprietăți imobile. De asemenea participă la realizarea de expertize tehnice judiciare în domeniile evaluării proprietății imobiliare, evaluarea bunurilor mobile economice și evaluarea întreprinderilor

1.6. Moneda evaluării

Despăgubirea se exprimă în lei, echivalent euro la data de referință, respectiv 10.08.2026.

Cursul de conversie utilizat în calcule este cel de la data evaluării 1 EURO = 5,2396 lei.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 10 august 2026.

Data raportului de evaluare (predării) este 10 august 2026.

Inspecțiile au fost realizate în luna august 2026.

1.8. Natura valorii determinate

Natura valorii determinate rezultă din scopul special al raportului și din cadrul legal aplicabil exproprierii.

În prezentul raport se determină cuantumul despăgubirii potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, prin raportare la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici la momentul transferului dreptului de proprietate.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

Rezultatul este destinat exclusiv procedurii de expropriere solicitate de Primăria Municipiului Constanța și nu reprezintă o estimare a valorii de piață.

În consecință, metoda comparației și celelalte abordări destinate estimării valorii de piață nu sunt aplicate în prezentul raport.

Art. 22. - *17/08/2018 - Art. 22. a fost modificat prin Lege 233/2018*

(1) Expropriatul nemulțumit de cuantumul despăgubirii prevăzute la art. 19 se poate adresa instanței judecătorești competente în termenul general de prescripție, care curge de la data la care i-a fost comunicată hotărârea de stabilire a cuantumului despăgubirii, sub sancțiunea decăderii, fără a putea contesta transferul dreptului de proprietate către expropriator asupra imobilului supus exproprierii, iar exercitarea căilor de atac nu suspendă efectele hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii și transferului dreptului de proprietate.

Recursuri în interesul legii - soluții de admitere.

(2) Președintele instanței va fixa un termen și va dispune citarea proprietarilor sau, după caz, a posesorilor, a altor titulari de drepturi reale sau a oricăror persoane cunoscute, care pot justifica un interes legitim asupra imobilelor expropriate.

(3) Soluționarea cererii expropriatului se face cu participarea obligatorie a procurorului.

(4) Instanța va verifica dacă sunt întrunite toate condițiile cerute de lege cu privire la stabilirea cuantumului despăgubirii. Hotărârea este supusă căilor de atac prevăzute de lege.

(5) Pentru soluționarea cauzei instanța va constitui o comisie de experți compusă dintr-un expert numit de instanță, unul desemnat de expropriator și un al treilea din partea persoanelor care sunt supuse exproprierii.

(6) Experții, la realizarea raportului de expertiză, precum și instanța vor ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.

(7) Despăgubirea acordată de instanță nu va putea fi mai mică decât cea oferită de expropriator și nici mai mare decât cea solicitată de expropriat sau de altă persoană interesată.

A se vedea și Decizie 532/2018.

(8) Atât procedura de expropriere, cât și obiectivele de utilitate publică ce fac obiectul prezentei legi nu pot fi suspendate sau sistate la cererea vreunei persoane care invocă existența unor litigii privind posesia ori proprietatea imobilului expropriat.

Art. 23. - (1) Cererile adresate instanței judecătorești pentru stabilirea, în contradictoriu cu statul român sau cu unitățile administrativ-teritoriale, după caz, a dreptului la despăgubire pentru expropriere și a cuantumului acesteia sunt scutite de taxa judiciară de timbru și sunt de competența instanțelor de drept comun.

(2) Prevederile alin. (1) nu sunt aplicabile litigiilor având ca obiect stabilirea dreptului de proprietate ori a altui drept real asupra imobilelor expropriate.

(3) Cheltuielile necesare pentru realizarea expertizelor de evaluare a cuantumului despăgubirilor cuvenite ca urmare a exproprierii în cadrul litigiilor prevăzute la alin. (1) vor fi avansate în conformitate cu procedura de drept comun.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

1.9. Natura şi amploarea activităţilor evaluatorului şi oricare limitări ale acestora

Au fost colectate şi analizate date privind proprietatea subiect, amplasamentul, documentele cadastrale şi juridice furnizate, precum şi încadrarea în studiul notarial aplicabil.

Inspecţia activului imobilizat a fost realizată de către reprezentantul SC Management Consulting Solutions SRL, dl. Ipate Dragoş, într-un mod neinvaziv.

1.10. Natura şi sursa informaţiilor pe care se bazează evaluarea

Raportul de evaluare s-a realizat la data de 10 august 2026, utilizând date furnizate de la beneficiarul raportului de evaluare – PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANŢA - precum şi din observaţiile evaluatorului rezultate din inspecţia la faţa locului a proprietăţii evaluate şi a documentului „Studiu de Piaţă pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietăţile imobiliare situate în judeţele Constanţa şi Tulcea" referitoare la mun. Constanţa, zona varianta Ovidiu – DC89.

Datele şi informaţiile furnizate sunt considerate a fi corecte şi complete, atât timp cât nu contravin propriilor observaţii ale evaluatorului, iar aceste situaţii contradictorii sunt menţionate în raport ori de câte ori este necesar. Datele şi informaţiile au fost sistematizate şi interpretate, dar nefiind bazate pe un audit, eventualele omisiuni sau inexactităţi nu cad în sarcina evaluatorului. Acestea se referă la dimensiuni, structură, finisaje, stare de întreţinere, date financiare şi economice, etc.

Conform notei de comandă emise de Primăria Municipiului Constanţa, Direcţia Patrimoniu, Serviciul Patrimoniu, au fost anexate în copie documentele necesare realizării raportului: tabelul cu identificarea imobilelor afectate de amplasamentul lucrării şi planul de amplasament.
Cuantumul despăgubirii a fost determinat potrivit Legii nr. 255/2010 şi studiului notarial aplicabil, fără utilizarea ofertelor sau tranzacţiilor de pe piaţa imobiliară şi fără aplicarea metodei comparaţiei.

1.11. Ipoteze semnificative şi ipoteze speciale semnificative

Raportul a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze ce apar în cursul raportului de evaluare:

- Ipoteze semnificative:

- evaluatorul nu îşi asumă verificarea valabilităţii titlului de proprietate; situaţia juridică este redată pe baza documentelor furnizate de beneficiar;
- drepturile şi sarcinile asupra proprietăţii sunt considerate astfel cum rezultă din documentele juridice şi cadastrale furnizate;
- se presupune o stăpânire responsabilă şi o administrare competentă a proprietăţii;
- informaţiile furnizate sunt considerate autentice şi complete, fără ca evaluatorul să garanteze conţinutul acestora;
- documentaţiile tehnice, planurile şi materialele grafice furnizate sunt considerate corecte, sub rezerva responsabilităţii autorilor acestora;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanţa

- se presupune că nu există aspecte ascunse ale proprietății care ar modifica identificarea, suprafața, categoria de folosință sau încadrarea în studiul notarial;
- se presupune că proprietatea respectă reglementările și restricțiile urbanistice aplicabile;
- autorizațiile, certificatul de urbanism și celelalte acte administrative sunt avute în vedere numai în măsura în care au fost furnizate și sunt relevante pentru identificarea imobilului;
- se presupune că limitele terenului corespund documentației cadastrale și că nu există alte servituți decât cele menționate în documentele furnizate;
- raportul privește exclusiv terenul și suprafața afectată descrise; nu se realizează alocări ale despăgubirii către construcții sau alte active;
- evaluatorul nu a fost solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță;
- despăgubirea calculată se referă la întreaga suprafață afectată indicată în raport; orice modificare a acesteia impune refacerea calculului;
- documentația cadastrală și juridică a fost utilizată pentru identificarea imobilului, a dimensiunilor și a titularilor indicați;
- la determinarea despăgubirii nu au fost utilizate previziuni, oferte, tranzacții ori factori ai cererii și ofertei de pe piața imobiliară;
- despăgubirea este determinată pentru categoria de folosință, zona și situația imobilului rezultate din documentele furnizate, fără ipoteze privind schimbări viitoare de destinație.

• Ipoteze speciale semnificative: nu există.

- Nu au fost identificate alte ipoteze speciale.

1.12. Constatările unui specialist sau ale unui furnizor extern de servicii

Nu au fost utilizate asemenea informații.

1.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță:

Oricare cerințe cu privire la luarea în considerare a factorilor de mediu, sociali și de guvernanță semnificativi. Factorii de mediu sunt cei care trebuie respectați. Pentru bunul imobil, proprietarul este neidentificat, potrivit documentelor furnizate: Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 90365/09.04.2026, registru cadastral al imobilelor, act normativ lg 7/1996 emis de Parlamentul României, act normativ nr. 7 din 13.03.1996 emis de Parlamentul României, Act normativ legea 17 din 07/03/2014 emis de Parlamentul României. Factorii sociali și de guvernanță nu sunt implicați.

1.14. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate

Raportul de evaluare se realizează în formă scrisă extinsă în trei exemplare originale.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

1.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare este destinat exclusiv clientului - Primăria Municipiului Constanța și nu poate fi făcut public terților, fără acordul scris al evaluatorului.

1.16. Precizarea cadrului aplicabil

Prezentul raport este elaborat pentru stabilirea despăgubirii în procedura de expropriere, potrivit Legii nr. 255/2010. Raportul nu urmărește estimarea valorii de piață, iar metoda comparației nu este aplicată.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

2.Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare

Datele necesare sunt cele privind zona amplasamentului, proprietatea subiect, documentele cadastrale şi juridice şi încadrarea proprietăţii în studiul notarial aplicabil.

2.1. Date despre zona amplasamentului

Terenul supus evaluării este situat în zona varianta Ovidiu - DC89.

Zona este formată din imobile industriale, terenuri extravilan libere.

Zona are acces la toate utilitățile: apa, energie electrică.

În zonă există mijloace de transport în comun.

2.2. Date despre proprietatea subiect

Istoric

Proprietatea evaluată – teren extravilan cu categoria de folosinţă arabil, în suprafaţa de 1.863 mp, este situată în parcela A 170/3, NC 264635, al cărei proprietar este neidentificat, potrivit următoarelor documente furnizate: Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale nr. 90365/09.04.2026, registru cadastral al imobilelor, act normativ lg 7/1996 emis de Parlamentul României, act normativ nr. 7 din 13.03.1996 emis de Parlamentul României, Act normativ legea 17 din 07/03/2014 emis de Parlamentul României.

Zonarea

Proprietatea se află în localitatea Constanța, zona Ovidiu – DC89.

Zona este omogenă, formată din proprietăti extravilane libere, agricole.

Zona are acces la utilităţi.

Amplasament

Terenul de fundare este normal şi nu prezintă probleme constructive deosebite.

Amplasamentul este favorabil, fiind situat limitrof la DN 3C.

Utilitățile sunt în zonă.

- **Terenul extravilan** are următoarele caracteristici tehnice:

- Terenul este situat în jud. Constanța, parcela A 170/3;
- Nr. cadastral: 264635;
- Suprafață teren: 7.078 mp;
- Suprafață teren din măsurători: 7.078 mp;
- Suprafață teren afectată: 1.863 mp;
- Formă: dreptunghi;
- Deschidere: 32,681 ml;
- Topografie: relativ plană;

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

- Amenajări: nu este amenajat;
- Localizare: terenul este situat limitrof la DN 3C, într-o zonă cu terenuri arabile și proprietăți industrial-agricole;
- În prezent terenul este liber de construcții;
- Destinație după expropriere: „Construire parc DN 3C din municipiul Constanța";
- Acces: DN 3C;
- Utilități: există posibilitatea de branșare la rețelele disponibile la limita proprietății;
- Nu se știe dacă terenul este afectat de prezența unei rețele aeriene de energie electrică sau a unei magistrale de gaze;
- Scopul raportului: stabilirea cuantumului despăgubirii potrivit Legii nr. 255/2010 pentru terenul extravilan supus exproprierii pentru cauză de utilitate publică.

Vecinătăți

N – IE 264634;

S – IE 264636;

E – IE 264675;

V – IE 256725.

Localizare

Proprietatea se află în zona Varianta Ovidiu DC89.

Zona este formată din terenuri extravilan arabile.

Venituri și cheltuieli

În prezent, pe proprietate nu se desfășoară activitate.

Impozite și taxe

Impozitele și taxele aferente terenului sunt cele prevăzute de legislația fiscală și de hotărârile Consiliului Local al Municipiului Constanța aplicabile la data de referință.

2.3. Precizări privind neaplicarea metodei comparației

Cuantumul despăgubirii se determină potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, prin raportare la studiul notarial aplicabil. Nu se estimează valoarea de piață și nu se selectează proprietăți comparabile.

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

3.Analiza datelor

3.1. Neaplicarea analizei de piață

Analiza de piață și metoda comparației nu au fost aplicate, deoarece obiectivul raportului este stabilirea despăgubirii potrivit Legii nr. 255/2010, pe baza valorii unitare din studiul notarial.

3.2. Încadrarea proprietății în studiul notarial

Proprietatea a fost încadrată, conform situației sale la data de referință, în categoria extravilan - arabil și în zona Varianta Ovidiu DN 3C din studiul notarial.

Pentru această încadrare s-au avut în vedere caracteristicile proprietății subiect și utilizarea sa actuală de teren liber, extravilan, cu folosință arabilă.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus și Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis și Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Ville Noi, Sere - spațiu regional	6000
Alte locații	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

4. Determinarea despăgubirii

4.1. Calculul despăgubirii conform studiului notarial

Pentru terenul extravilan arabil situat în Varianta Ovidiu DN 3C, cuantumul despăgubirii a fost determinat potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, utilizând valoarea unitară din „Studiul de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea".

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
13	Teren extravilan arabil, parcela A 170/3, DN 3C, NC 264635, mun. Constanța, jud. Constanța	264635	1.863	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	5.856,82	1.117,80

Terenul a fost încadrat ca extravilan - arabil, cu o valoare unitară de 0,60 euro/mp.

Cuantumul despăgubirii rezultat conform „Studiului de Piață pentru anul 2026, privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea", prin aplicarea valorii unitare de 0,60 EURO/mp asupra suprafeței de 1.863 mp, este de 1.117,80 EURO, echivalentul a 5.856,82 lei, fără TVA.

TERENURI EXTRAVILANE

Amplasarea	euro/hectar
Palazu - între Campus și Elvila	12000
Între Bd. Aurel Vlaicu și Carrefour	12000
Bd. Aurel Vlaicu centură - între Bd. Tomis și Str. Baba Novac	12000
Varianta Ovidiu Dc 89	6000
Zona Veterani 2	12000
Zona Metro 2, Real, Praktiker	12000
Vile Noi, Sere - spațiu regional	6000
Alte locații	5500

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

5.Analiza rezultatului și concluzia asupra despăgubirii

În prezentul raport, despăgubirea a fost determinată potrivit Legii nr. 255/2010:

- Potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, la realizarea raportului se ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici la momentul transferului dreptului de proprietate.
- Terenul a fost încadrat în studiul notarial ca extravilan - arabil, în zona Varianta Ovidiu DN 3C;
- Despăgubirea finală a fost determinată prin aplicarea valorii unitare de 0,60 euro/mp din studiul notarial, fără estimarea valorii de piață și fără aplicarea metodei comparației.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Incadrare in zona cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinatie viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				Euro/mp	RON	EURO
13	Teren extravilan arabil, parcela A 170/3, DN 3C, NC 264635, mun. Constanța, jud. Constanța	264635	1.863	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire pare DN 3C din municipiul Constanța	0,6	5.856,82	1.117,80

Observație: rezultatul este destinat exclusiv stabilirii despăgubirii pentru expropriere și nu reprezintă valoarea de piață a proprietății.

Concluzie:

Despăgubirea pentru terenul extravilan arabil situat în Varianta Ovidiu DN 3C, județul Constanța, a fost determinată potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010 și studiului notarial aplicabil.

1.117,80 EURO echivalentul a 5.856,82 lei fără TVA

1 EURO 5,2396 LEI 10.08.2026

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator

Conf. univ. dr. ing. Dragoș Mihai IPATE

© S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L. Constanța

Nr. crt.	Proprietar	Denumire	Formă	Deschidre	Vecinătăți				Documente	Parcela	Nr. cadastral	CF Sporadic
				ml	N	S	V	E				
1	Proprietar neidentificat	Teren extravilan arabil, parcela A 170/3, DN 3C, NC 264635, mun. Constanța, jud. Constanța	dreptunghi	32,681	IE 264634	IE 264636	IE 256725	IE 264675	Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale nr. 90365/09.04.2026, registru cadastral al imobilelor, act normativ lg 7/1996 emis de Parlamentul României, act normativ nr. 7 din 13.03.1996 emis de Parlamantul României, Act normativ legea 17 din 07/03/2014 emis de Parlamanttul României	A 170/3	264635	-

Curs Valutar 10.08.2026

Nr. crt.	Proprietar	Denumire	Suprafață	Încadrare în zonă cf studiu de piață	Categoria de folosință	Zona	Destinație viitoare conform HCL 318/31.07.2024	Valoare unitară cf studiu de piață pentru teren extravilan	Indice corecție 2026	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pg 66)				(pg. 64)		Euro/mp	RON	EURO
1	Proprietar neidentificat	Teren extravilan arabil, parcela A 170/3, DN 3C, NC 264635, mun. Constanța, jud. Constanța	1863	Variant Ovidiu DC89	Extravilan - arabil	Varianta Ovidiu DN 3C	Construire parc DN 3C din municipiul Constanța	0,6	-	0,6	5.856,82	1.117,80
		Curs Valutar	5,2396									

1863

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară CONSTANTA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Constanta

ANCPI
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

CARTE FUNCIARĂ NR. 264635
COPIE

Carte Funciară Nr. 264635 Constanţa

Imobil aflat sub incidenta art. 3 alin. (1) din Legea nr. 17/2014

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan
Adresa: Jud. Constanta, UAT Constanţa

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	264635	7.078	Teren neimprejmuit

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
90365 / 09/04/2026		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Constanţa); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înfiinteaza cartea funciara a imobilului 264635 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 297.	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMÂNIEI (LEGE; ,art.13);		
B2	Se notează menţiunea de proprietar neidentificat.	A1
Act Normativ nr. Legea 17, din 07/03/2014 emis de Parlamentul Romaniei;		
B3	Imobil aflat sub incidenta art.3 alin.(1) din Legea 17/2014	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Document informativ

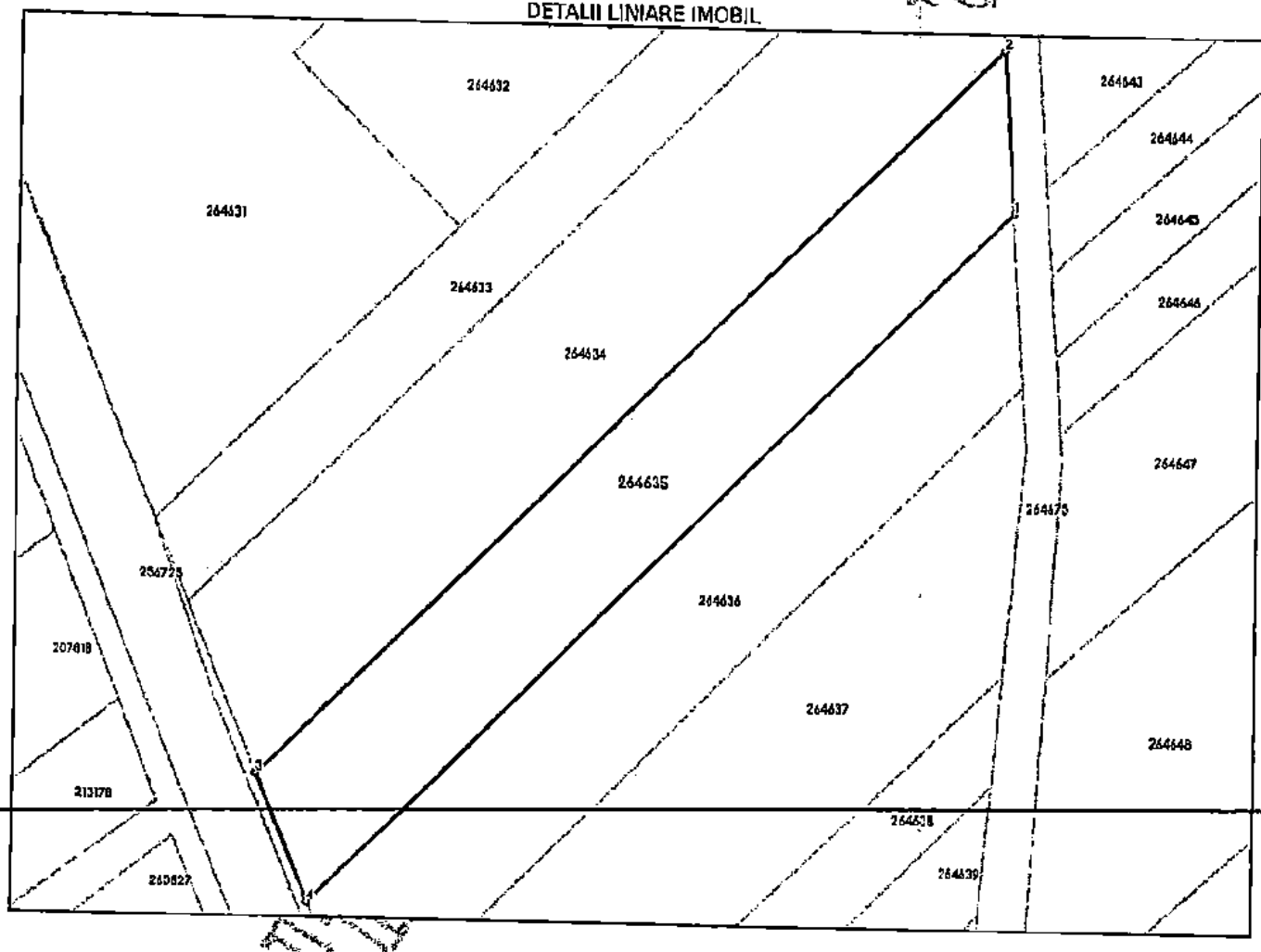
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
264635	7.078	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafață (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	7.078	-	170/3	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	786.763,085 308.098,8	2	786.760,452 308.137,196	38.486
2	786.760,452 308.137,196	3	786.586,313 307.964,269	245.414
3	786.586,313 307.964,269	4	786.598,724 307.934,036	32.681
4	786.598,724 307.934,036	1	786.763,085 308.098,8	232.727

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Neutilizabil în circuitul civil