



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

F01-PS32

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 265/19.08.2026
pentru aprobarea declanșării procedurii de expropriere a imobilului-teren,
proprietate privată, în suprafață de 454 mp, situat pe amplasamentul obiectivului
de investiții de utilitate publică și de interes local „Reabilitarea urbană a terenului
situat pe strada Banu Mihalcea nr.15-17 din municipiul Constanța prin amenajarea
de locuri de parcare și spații verzi”

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite
de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 202640 / 19.08.2026
în calitatea sa de inițiator, având în vedere:

- raportul de specialitate al Serviciului Patrimoniu – Direcția patrimoniu din
cadru Direcției urbanism și patrimoniu înregistrat sub nr. 202640 / 19.08.2026;

În conformitate cu prevederile:

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

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

- H.C.L. nr. 281/2025 privind aprobarea studiului de fezabilitate și a
indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții “Reabilitarea urbană a
terenului situat pe strada Banu Mihalcea nr.15-17 din municipiul Constanța prin
amenajarea de locuri de parcare și spații verzi”;

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

Luând în considerare:

- Raportul de evaluare întocmit de S.C. Management Consulting Solutions
S.R.L. prin evaluator Dragoș Mihael Ipate, nr. 316/10.08.2026 înregistrat la Primăria
municipiului Constanța sub nr. 196036/11.08.2026;

- Extrasul de Carte Funciară nr. 229062 eliberat de O.C.P.I. Constanța .

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit.b) și c), alin.(4) lit.d), alin.(7)
lit.j) și lit.k) și art. 196 alin.(1) lit.a) din Ordonanța de urgență a Guvernului
nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

PROPUNE:

Art. 1 – Se aprobă amplasamentul obiectivului de investiții de utilitate publică
și de interes local „Reabilitarea urbană a terenului situat pe strada Banu Mihalcea
nr.15-17 din municipiul Constanța prin amenajarea de locuri de parcare și spații
verzi”, potrivit planului topografic și coridorului de expropriere recepționat prin
procesul verbal de recepție nr.3557/2025 și vizat de O.C.P.I. Constanța, conform
anexei nr.1 care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art. 2 - Se aprobă declanșarea procedurii de expropriere a imobilului - teren, proprietate privată, în suprafață totală de 454 mp - identificat prin numărul cadastral 229062, situat pe amplasamentul obiectivului de investiții de utilitate publică și de interes local „Reabilitarea urbană a terenului situat pe strada Banu Mihalcea nr.15-17 din municipiul Constanța prin amenajarea de locuri de parcare și spații verzi”, expropriatorul fiind Municipiul Constanța prin Consiliul local și primar.

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

Art.4 - Consiliul local municipal Constanța își însușește raportul de evaluare al societății Management Consulting Solutions S.R.L. prin evaluator Dragoș Mihai Ipate, nr.316/10.08.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.196036/11.08.2026, prin care s-a stabilit suma în cuantum de 158.900,00 Euro echivalentul a 832.572,44 lei, fără TVA, la cursul de 5.2396 lei stabilit de B.N.R. la data de 10.08.2026 acordată cu titlu de despăgubire pentru imobilul-teren supus exproprierii, conform anexei nr.3 care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art.5 (1) - Se aprobă suma în cuantum de 158.900,00 Euro echivalentul a 832.572,44 lei, fără TVA, la cursul de 5,2396 lei stabilit de B.N.R. la data de 10.08.2026 din raportul de evaluare, reprezentând despăgubirea pentru imobilul proprietate privată, situat pe amplasamentul obiectivului de investiții de utilitate publică și de interes local „Reabilitarea urbană a terenului situat pe strada Banu Mihalcea nr.15-17 din municipiul Constanța prin amenajarea de locuri de parcare și spații verzi”.

(2) - Suma estimată de către expropriator aferentă despăgubirii pentru imobilul - teren în suprafață de 454 mp în cuantum de 158.900,00 Euro echivalentul a 832.572,44 lei, fără TVA, la cursul de 5,2396 lei stabilit de B.N.R. la data de 10.08.2026, este alocată de la bugetul local al municipiului Constanța cu această destinație.

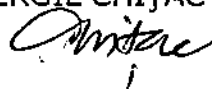
(3) Suma prevăzută la art.5 alin. (2) din prezentul proiect de hotărâre se virează de către municipiul Constanța, în termen de cel mult 60 de zile de la data solicitării acesteia, într-un cont bancar deschis pe numele expropriatorului la dispoziția proprietarului sau deținătorului de imobil, în vederea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

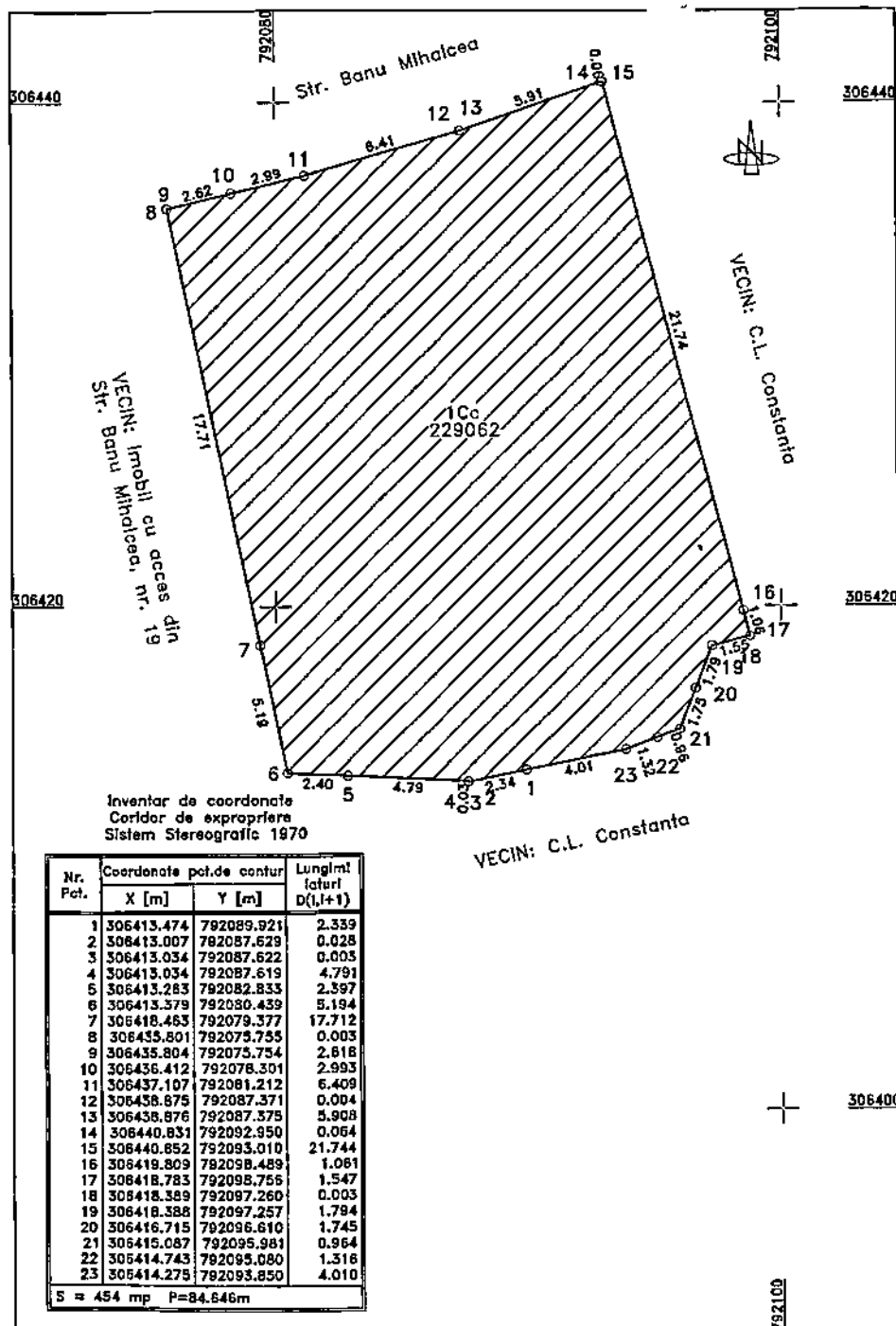
Art.6 - Se împuternicește primarul municipiului Constanța domnul Vergil Chițac ca, împreună cu structurile din cadrul aparatului de specialitate al primarului, să întreprindă toate demersurile legale, necesare pentru ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentului proiect de hotărâre.

Art.7 - Planul topografic cu amplasamentul obiectivului de investiții de utilitate publică și de interes local „Reabilitarea urbană a terenului situat pe strada Banu Mihalcea nr.15-17 din municipiul Constanța prin amenajarea de locuri de parcare și spații verzi”, se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul Consiliului local al municipiului Constanța și pe pagina proprie de internet a expropriatorului.

Art.8 - Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare din luna 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





PI OPOGRAFIC SI CORIDOR EXPROPRIERE

"Reabilitarea urbana a terenului situat pe Strada Banu Mihalcea, nr. 15-17 din Mun. Constanta prin amenajarea de locuri de parcare si spatii verzi

SCARA 1:200

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
229062	454	Constanta, Str. Banu Mihalcea, nr. 15-17
Nr. Carte funciara: 229062		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		CONSTANTA

Legenda:

Coridor expropriere

Limita de proprietate

Amplasamentul studiat este proprietate privata. Zona de interes a imobilului se suprapune cu urmatorul imobil:

Nr. crt.	Nr. cadastral / Nr. top	CF	Proprietar	Suprafata totala (mp) conform CF	Suprafata afectata teren (mp)
1	Nr. cadastral 229062 - Constanta	CF 229062 - Constanta	II Petcu Iulian	Din acte: 454 Din masuratori: 454	454
Total					454

A. Date referitoare la teren

Numar parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	454	Imobil neimpiezmuit
TOTAL		454	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita in sol (mp)	Mentii

Suprafata totala masurata a imobilului = 454 mp

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

George-
Andrei
Manolica

Manolica George
Andrei-OCN B TL
0084
2025.10.23 13:02:06
+00'00'

Inspector,

Oficiu de Cadastru si Publicitate
Imobiliară Constanta
Prezentul document receptionat este
valabil însoțit de procesul verbal de
recepție nr. 3557 data 03.11.2025
Dosar 290934/2025

Gabriela-Digitaly signed
by Gabriela-
Veronica Ochiana
Data: 2025.11.03
14:31:52 +0200

23.10.2025
Nr. S 162

Stampila BCPI

Data:



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 2

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

LISTA

cu proprietatea privată ce urmează a se expropria în vederea realizării proiectului de interes public local
„Reabilitarea urbană a terenului situat pe strada Banu Mihalcea nr.15-17 din municipiul Constanța prin amenajarea de locuri de parcare
și spații verzi”

Nr. crt.	Nr. Cadastral/Nr.top	CF	Proprietar	Suprafață totală (mp) conform CF	Suprafață afectată (mp)	Categoria de folosință	Observații Adresă adm.	Valoare de piață suma euro/lei 1E = 5,2396 lei la cursul BNR din data de 10.08.2026
1.	Nr. Cadastral 229062 - Constanța	CF 229062 - Constanța	Petcu Iulian	454	454	curți construcții	Strada Banu Mihalcea nr. 15-17	158.900,00 euro/832.572,44 lei;
	TOTAL SUPRAFAȚĂ				454 mp			

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA-ANTONELA DINESCU



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
NR. 202640.../19.08...2026

REFERAT DE APROBARE

pentru aprobarea declanșării procedurii de expropriere a imobilului-teren, proprietate privată, în suprafață de 454 mp, situat pe amplasamentul obiectivului de investiții de utilitate publică și de interes local „Reabilitarea urbană a terenului situat pe strada Banu Mihalcea nr.15-17 din municipiul Constanța prin amenajarea de locuri de parcare și spații verzi”

Prin H.C.L. nr. 281/2025 s-a aprobat studiul de fezabilitate și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Reabilitarea urbană a terenului situat pe strada Banu Mihalcea nr.15-17 din municipiul Constanța prin amenajarea de locuri de parcare și spații verzi”.

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

Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al municipiului Constanța urmărește optimizarea utilizării spațiului urban și reducerea impactului negativ asupra mediului. Proiectul propus respectă obiectivele acestui plan, contribuind la îmbunătățirea accesibilității și la reducerea staționării neregulamentare a autovehiculelor, precum și la atingerea obiectivelor de dezvoltare prin utilizarea eficientă a terenurilor nefolosite și crearea unor parcuri care să reducă impactul negativ al parcării haotice.

Amplasamentul proiectului este învecinat la nord cu str. Banu Mihalcea, la sud cu parcare amenajată pe teren Municipiul Constanța și blocul PA7 sc. A1A, la vest cu imobil P+1E – str. Banu Mihalcea nr.19, iar la est cu parcare amenajată pe teren Mun. Constanța și blocurile PA7 sc. B1A, PA8 sc. A1.

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

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

Principalele măsuri necesare de reabilitare urbană a terenului în vederea obiectivelor propuse sunt:

- Delimitarea suprafețelor pentru amenajarea de spații verzi, a circulațiilor în condiții de siguranță și a locurilor de parcare;

- Realizarea suprafețelor carosabile și delimitarea prin marcaje rutiere a locurilor de parcare și a căilor de circulație care să asigure sporirea gradului de siguranță și confort pentru conducătorii auto și pietoni;

- Reamenajarea și îmbunătățirea calității spațiilor verzi existente și a celor noi create în vederea asigurării unui cadru ambiental plăcut pentru locuitorii zonei.

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

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

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

Imobilul cuprins în coridorul de expropriere este menționat în procesul verbal de recepție nr. 3557/2025 vizat de O.C.P.I. anexat la documentație :

- teren intravilan situat în municipiul Constanța, Strada Banu Mihalcea nr. 15-17, în suprafață de 454 mp, identificat cu nr. cadastral 229062, proprietar Petcu Iulian, conform extras de carte funciară 229062 ;

În temeiul cu prevederilor art. 136 alin. (1) și alin.(8) lit.a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre pentru aprobarea declanșării procedurii de expropriere a imobilului-teren, proprietate privată, în suprafață de 454 mp, situat pe amplasamentul obiectivului de investiții de utilitate publică și de interes local „Reabilitarea urbană a terenului situat pe strada Banu Mihalcea nr.15-17 din municipiul Constanța prin amenajarea de locuri de parcare și spații verzi”.

PRIMAR
Vergil CHIȚAC



r



RAPORT DE SPECIALITATE

pentru aprobarea declanșării procedurii de expropriere a imobilului-teren, proprietate privată, în suprafață de 454 mp, situat pe amplasamentul obiectivului de investiții de utilitate publică și de interes local „Reabilitarea urbană a terenului situat pe strada Banu Mihalcea nr.15-17 din municipiul Constanța prin amenajarea de locuri de parcare și spații verzi”

Luând în considerare referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 202/649/19.02.2026, în calitate de inițiator;

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

Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al municipiului Constanța urmărește optimizarea utilizării spațiului urban și reducerea impactului negativ asupra mediului. Proiectul propus respectă obiectivele acestui plan, contribuind la îmbunătățirea accesibilității și la reducerea staționării neregulamentare a autovehiculelor, precum și la atingerea obiectivelor de dezvoltare prin utilizarea eficientă a terenurilor nefolosite și crearea unor parcuri care să reducă impactul negativ al parcării haotice.

Amplasamentul proiectului este învecinat la nord cu str. Banu Mihalcea, la sud cu parcare amenajată pe teren Municipiul Constanța și blocul PA7 sc. A1A, la vest cu imobil P+1E – str. Banu Mihalcea nr.19, iar la est cu parcare amenajată pe teren Mun. Constanța și blocurile PA7 sc. B1A, PA8 sc. A1.

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

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

Principalele măsuri necesare de reabilitare urbană a terenului în vederea obiectivelor propuse sunt:

- Delimitarea suprafețelor pentru amenajarea de spații verzi, a circulațiilor în condiții de siguranță și a locurilor de parcare;
- Realizarea suprafețelor carosabile și delimitarea prin marcaje rutiere a locurilor de parcare și a căilor de circulație care să asigure sporirea gradului de siguranță și confort pentru conducătorii auto și pietoni;
- Reamenajarea și îmbunătățirea calității spațiilor verzi existente și a celor noi create în vederea asigurării unui cadru ambiental plăcut pentru locuitorii zonei.

În sensul prevederilor art.1 alin.(2) din H.G. nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, coridorul de expropriere reprezintă suprafața de teren cu sau fără alte imobile aferente, ce urmează a fi afectată de lucrările prevăzute la art.2 alin.(1) lit.a) și lit.k), alin.(2¹) din

lege, stabilită pe baza variantei finale a studiilor de fezabilitate sau a documentațiilor de urbanism, după caz, aprobate în conformitate cu prevederile legale în vigoare și delimitată în baza unui plan topografic realizat în sistemul național de proiecție STEREOGRAFIC 1970.

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

Terenul pe care se propune reabilitarea urbană are suprafața de 454,00 mp și este situat în cartierul Faleză Nord din Municipiul Constanța, pe str. Banu Mihalcea nr. 15-17.

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

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

Imobilul cuprins în coridorul de expropriere este menționat în procesul verbal de recepție nr. 3557/2025 vizat de O.C.P.I. anexat la documentație :

- teren intravilan situat în municipiul Constanța, Strada Banu Mihalcea nr. 15-17, în suprafață de 454 mp, identificat cu nr. cadastral 229062, proprietar Petcu Iulian, conform extras de carte funciară 229062 ;

Suprafața supusă exproprierii este de 454 mp, iar transferul dreptului de proprietate asupra acesteia în proprietatea publică a municipiului Constanța operează de drept la data emiterii actului administrativ de expropriere, după o justă despăgubire.

Conform raportului de evaluare nr. 316/10.08.2026 înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 196036/11.08.2026 întocmit de către S.C. Managament Consulting Solutions S.R.L. prin evaluator Dragoș Mihai Ipate, posesor al legitimației nr. 13439/2020, suma aferentă despăgubirii pentru imobilul ce face parte din coridorul de expropriere este de :

- 158.900,00 Euro (210,00 mp).

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

Față de cele mai sus prezentate, în temeiul prevederilor art.136 alin.(8), lit.b) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare s-a întocmit prezentul raport de specialitate care însoțește proiectul de hotărâre pentru aprobarea declanșării procedurii de expropriere a imobilului-teren, proprietate privată, în suprafață de 454 mp, situat pe amplasamentul obiectivului de investiții de utilitate publică și de interes local „Reabilitarea urbană a terenului situat pe strada Banu Mihalcea nr.15-17 din municipiul Constanța prin amenajarea de locuri de parcare și spații verzi”, ce va fi supus spre analiză, dezbateri și aprobare plenului Consiliului local al municipiului Constanța.

Director executiv adj.,
Carmen Mihaela ISPAS



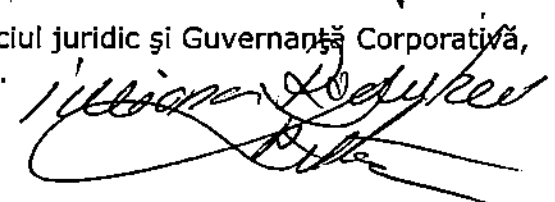
Întocmit,
Cătălina PANTELIMON



Șef serviciu,
Irina Roxana PINZARIU



Serviciul juridic și Guvernare Corporativă,
cj.



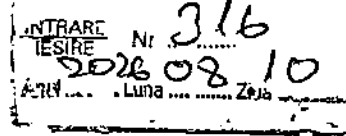
S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.



Constanța

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

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13, MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com
RC: J2003001792132, Cod fiscal: RO 15489305



RAPORT DE EVALUARE

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

TEREN INTRAVILAN
strada Banu Mihalcea, nr. 15-17, mun. Constanța,
jud. Constanța
(454 mp) (NC 229062)

PROPRIETAR:
PETCU IULIAN

BENEFICIAR:
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA PATRIMONIU
SERVICIUL PATRIMONIU

AUGUST 2026

RAPORT DE EVALUARE (PENTRU EXPROPRIERE)

**Obiectul evaluării: teren intravilan – curți-
construcții, cu suprafața de 454 mp, strada
Banu Mihalcea, nr. 15-17, mun. Constanța,
jud. Constanța**

**Scopul raportului: stabilirea cuantumului
despăgubirii potrivit Legii nr. 255/2010
pentru terenul supus exproprierii pentru
cauză de utilitate publică**

Data evaluării: 10 august 2026

**Beneficiar: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CONSTANȚA**

Proprietar: PETCU IULIAN

**Executant: 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.....	8
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.....	10
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.....	14
3. Analiza datelor.....	15
3.1. Neaplicarea analizei de piață.....	15
3.2. Încadrarea proprietății în studiul notarial.....	15
4. Determinarea despăgubirii.....	16
4.1. Calculul despăgubirii conform studiului notarial.....	16
5. Analiza rezultatului și concluzia asupra despăgubirii.....	17

ANEXE

1. Plan topografic și coridor de expropriere, recepționat prin procesul-verbal nr. 3557/03.11.2025;
2. Extras de carte funciară pentru informare CF nr. 229062 Constanța;
3. Adresa nr. 183338/29.07.2026 a Primăriei Municipiului Constanța și HCL nr. 281/28.08.2025.

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

Obiectul evaluării: teren intravilan – curți-construcții, strada Banu Mihalcea, nr. 15-17, mun. Constanța, județul Constanța, proprietar Petcu Iulian. La solicitarea beneficiarului, despăgubirea se determină potrivit Legii nr. 255/2010; nu se estimează valoarea de piață și nu se aplică metoda comparației.

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

- Adresă: strada Banu Mihalcea, nr. 15-17, mun. Constanța, jud. Constanța;
- Nr. cadastral/CF: 229062;
- Suprafață teren din acte: 454 mp;
- Suprafață teren din măsurători: 454 mp;
- Suprafață teren afectată: 454 mp (întreaga suprafață);
- Formă: poligonală neregulată;
- Deschidere cumulată la strada Banu Mihalcea: 17,996 ml; perimetru: 84,646 ml;
- Topografie: documentația furnizată nu cuprinde cote privind diferențele de nivel;
- Amenajări: imobil neîmprejmuit; documentația cadastrală nu evidențiază construcții;
- Localizare: strada Banu Mihalcea, nr. 15-17, în zona urbană Faleză Nord a municipiului Constanța;
- În prezent, terenul este liber de construcții potrivit planului topografic furnizat;
- Destinație după expropriere: „Reabilitarea urbană a terenului situat pe strada Banu Mihalcea nr. 15-17 din municipiul Constanța prin amenajarea de locuri de parcare și spații verzi”;
- Acces: Strada Banu Mihalcea;
- Utilități: documentația furnizată nu cuprinde date privind bransamentele la rețelele tehnico-edilitare;
- Existența unor rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene care traversează imobilul nu a fost documentată în înscrisurile furnizate;
- Scopul raportului: stabilirea cuantumului despăgubirii potrivit Legii nr. 255/2010 pentru terenul intravilan supus exproprierii pentru cauză de utilitate publică.

Nr. crt.	Denumire	Adresă	Nr. cadastral	Carte funciară	Suprafață	Încadrare conform studiului notarial (pag. 65)	Categorია de folosință	Zona
					mp			
1	Teren intravilan, strada Banu Mihalcea, nr. 15-17, NC 229062, mun. Constanța, jud. Constanța	strada Banu Mihalcea, nr. 15-17	229062	229062	454	A.2. Faleză Nord	Intravilan – curți-construcții	Faleză Nord

Nr. crt.	Denumire	Adresă	Nr. cadastral	Carte funciară	Destinație viitoare conform HCL nr. 281/28.08.2025	Valoare unitară conform studiului notarial	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
						(pag. 65)	Euro/mp	RON	EURO
1	Teren intravilan, strada Banu Mihalcea, nr. 15-17, NC 229062, mun. Constanța, jud. Constanța	strada Banu Mihalcea, nr. 15-17	229062	229062	Reabilitarea urbană a terenului situat pe strada Banu Mihalcea nr. 15-17 din municipiul Constanța prin amenajarea de locuri de parcare și spații verzi	350	350	832.572	158.900

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 la poziția A.2. Faleză Nord, zona Faleza Nord, cu valoarea unitară de 350 euro/mp;
- Quantumul despăgubirii a fost determinat prin aplicarea valorii unitare de 350 euro/mp asupra suprafeței afectate de 454 mp.

Nr. crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Încadrare conform studiului notarial	Categoria de folosință	Zona	Destinație viitoare conform HCL nr. 281/28.08.2025	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pag. 65)				Euro/mp	RON	EURO
I	Teren intravilan, strada Banu Mihalcea, nr. 15-17, NC 229062, mun. Constanța, jud. Constanța	229062	454	A.2. Faleză Nord	Intravilan – curți-construcții	Faleza Nord	Reabilitarea urbană a terenului situat pe strada Banu Mihalcea nr. 15-17 din municipiul Constanța prin amenajarea de locuri de parcare și spații verzi	350	832.572	158.900

Observație: rezultatul nu reprezintă valoarea de piață. S-a utilizat valoarea unitară aferentă încadrării A.2. Faleză Nord din studiul notarial 2026, pag. 65.

Concluzie:

Despăgubirea a fost determinată potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, fără aplicarea metodei comparației.

158.900,00 EURO echivalentul a 832.572,44 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 Mihalcea



IPATE
Dragos Mihalcea
Legitimata Nr. 13439
Valabil 2026
Specializarea: EI, EPI, EPM
ANEVAR



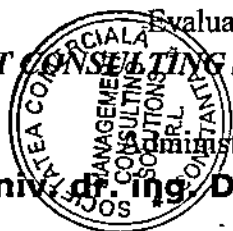
CERTIFICARE

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 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



Capitolul 1. Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea activului supus evaluării

Activul supus evaluării este terenul intravilan – curți-construcții, în suprafață de 454 mp, situat în strada Banu Mihalcea, nr. 15-17, mun. Constanța, jud. Constanța, NC/CF 229062.

Dreptul de proprietate este înscris în favoarea lui Petcu Iulian, cota 1/1. Nu sunt înscrise sarcini în extrasul de carte funciară furnizat.

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 stabilirea cuantumului despăgubirii pentru terenul intravilan în suprafață de 454 mp, supus exproprierii pentru obiectivul „Reabilitarea urbană a terenului situat pe strada Banu Mihalcea nr. 15-17 din municipiul Constanța prin amenajarea de locuri de parcare și spații verzi”, potrivit Legii nr. 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 juridică: 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.

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.

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.

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 notariilor publice, 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 acestuia 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

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. Ipatе Dragoș, într-un mod neinvaziv.

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Raportul s-a realizat la data de 10 august 2026, utilizând datele furnizate de beneficiarul PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA, observațiile evaluatorului, documentația cadastrală și „Studiul de Piață pentru anul 2026 privind valorile minime orientative consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în județele Constanța și Tulcea”, poziția A.2. Faleză Nord, zona Faleza Nord.

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.

Documentele furnizate și avute în vedere sunt: Adresa Primăriei Municipiului Constanța nr. 183338/29.07.2026; Proces-verbal de recepție nr. 3557/03.11.2025, dosar nr. 290984/2025; Extras de carte funciară pentru informare CF nr. 229062 Constanța, generat la 21.11.2025; Plan topografic și coridor de expropriere, recepționat de OCPI Constanța prin procesul-verbal nr. 3557/03.11.2025; HCL nr. 281/28.08.2025.

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 extrasul de carte funciară și din celelalte documente 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;
 - 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 titularului indicat;
- 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:

Factorii de mediu, sociali și de guvernanță nu sunt utilizați ca ajustări în calculul despăgubirii. Identificarea juridică a proprietății se bazează pe documentele furnizate: Înscrisuri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale numărul 48545 din 13/07/2011, act notarial, act alipire nr. 2856 din 12.07.2011 emis de BNP Budei Cristina. Înscrisuri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale numărul 100759 din 07/07/2022, act notarial nr. 2309 din 06.07.2022 emis de Streanga Ioana. Proprietar înscris: Petcu Iulian.

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. 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.

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 strada Banu Mihalcea, nr. 15-17, municipiul Constanța, în zona Faleză Nord.

Zona are caracter urban, cu proprietăți rezidențiale, circulații locale și funcțiuni publice și comerciale specifice municipiului Constanța.

Documentația furnizată nu cuprinde informații privind bransamentele proprietății la utilități.

Accesul rutier și pietonal se realizează din strada Banu Mihalcea, conform planului topografic furnizat.

2.2. Date despre proprietatea subiect

Istoric

Proprietatea evaluată este un teren intravilan – curți-construcții, în suprafață de 454 mp, situat în strada Banu Mihalcea, nr. 15-17, NC/CF 229062, proprietar Petcu Iulian, cota 1/1. Înscrisura dreptului rezultă din următoarele acte: Înscrisuri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale numărul 48545 din 13/07/2011, act notarial, act alipire nr. 2856 din 12.07.2011 emis de BNP Budei Cristina. Înscrisuri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale numărul 100759 din 07/07/2022, act notarial nr. 2309 din 06.07.2022 emis de Streanga Ioana.

Zonarea

Proprietatea se află în municipiul Constanța, zona Faleză Nord.

Zona este urbană și cuprinde proprietăți construite, circulații locale și dotări specifice intravilanului.

Documentația furnizată nu cuprinde informații privind bransarea imobilului la utilități.

Amplasament

Documentația furnizată nu include investigații geotehnice; acestea nu sunt necesare pentru calculul despăgubirii realizat în prezentul raport.

Amplasamentul este situat pe strada Banu Mihalcea, nr. 15-17, cu acces din strada Banu Mihalcea.

Informațiile privind utilitățile se limitează la documentele furnizate, care nu precizează bransamentele proprietății.

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

- Adresă: strada Banu Mihalcea, nr. 15-17, mun. Constanța, jud. Constanța;
- Nr. cadastral/CF: 229062;
- Suprafață teren din acte: 454 mp;
- Suprafață teren din măsurători: 454 mp;
- Suprafață teren afectată: 454 mp (întreaga suprafață);
- Formă: poligonală neregulată;
- Deschidere cumulată la strada Banu Mihalcea: 17,996 ml; perimetru: 84,646 ml;
- Topografie: documentația furnizată nu cuprinde cote privind diferențele de nivel;
- Amenajări: imobil neîmprejmuit; documentația cadastrală nu evidențiază construcții;
- Localizare: strada Banu Mihalcea, nr. 15-17, în zona urbană Faleza Nord a municipiului Constanța;
- În prezent, terenul este liber de construcții potrivit planului topografic furnizat;
- Destinație după expropriere: „Reabilitarea urbană a terenului situat pe strada Banu Mihalcea nr. 15-17 din municipiul Constanța prin amenajarea de locuri de parcare și spații verzi”;
- Acces: Strada Banu Mihalcea;
- Utilități: documentația furnizată nu cuprinde date privind branșamentele la rețelele tehnico-edilitare;
- Existența unor rețele tehnico-edilitare subterane sau aeriene care traversează imobilul nu a fost documentată în înscrisurile furnizate;
- Scopul raportului: stabilirea cuantumului despăgubirii potrivit Legii nr. 255/2010 pentru terenul intravilan supus exproprierii pentru cauză de utilitate publică.

Vecinătăți

N – Strada Banu Mihalcea;

S – CL Constanța;

E – CL Constanța;

V – Proprietate Privată.

Localizare

Proprietatea se află în strada Banu Mihalcea, nr. 15-17, zona Faleza Nord.

Zona este urbană, preponderent construită, cu acces la rețeaua stradală locală.

Venituri și cheltuieli

În prezent, pe proprietate nu se desfășoară activitate, potrivit informațiilor furnizate.

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.

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 datelor furnizate, la poziția A.2. Faleză Nord, zona Faleză Nord, din studiul notarial, pag. 65.

Pentru această încadrare s-au avut în vedere amplasarea și utilizarea actuală de teren intravilan – curți-construcții, liber de construcții. Valoarea unitară utilizată este 350 euro/mp.

ÎNCADRARE UTILIZATĂ ÎN CALCUL

Zonă	Încadrare în studiul notarial 2026	Valoare unitară
Faleză Nord	A.2. Faleză Nord	350 euro/mp

Sursa încadrării și a valorii unitare: fișierul de calcul furnizat; studiul notarial 2026, pag. 65.

4. Determinarea despăgubirii

4.1. Calculul despăgubirii conform studiului notarial

Pentru terenul intravilan situat în zona Faleză Nord, cuantumul despăgubirii a fost determinat potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, utilizând valoarea unitară de 350 euro/mp aferentă încadrării A.2. Faleză Nord 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	Încadrare conform studiului notarial	Categoria de folosință	Zona	Destinație viitoare conform HCL nr. 281/28.08.2025	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pag. 65)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren intravilan, strada Banu Mihalcea, nr. 15-17, NC 229062, mun. Constanța, jud. Constanța	229062	454	A.2. Faleză Nord	Intravilan – curți-construcții	Faleză Nord	Reabilitarea urbană a terenului situat pe strada Banu Mihalcea nr. 15-17 din municipiul Constanța prin amenajarea de locuri de parcare și spații verzi	350	832.572	158.900

Terenul a fost încadrat la poziția A.2. Faleză Nord, zona Faleză Nord, cu valoarea unitară de 350 euro/mp.

Cuantumul despăgubirii rezultat prin aplicarea valorii unitare de 350 EURO/mp asupra suprafeței afectate de 454 mp este de 158.900 EURO, echivalentul a 832.572 lei, fără TVA.

ÎNCADRARE UTILIZATĂ ÎN CALCUL

Zonă	Încadrare în studiul notarial 2026	Valoare unitară
Faleză Nord	A.2. Faleză Nord	350 euro/mp

Sursa încadrării și a valorii unitare: fișierul de calcul furnizat; studiul notarial 2026, pag. 65.

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 la poziția A.2. Faleză Nord, zona Faleză Nord;
- Despăgubirea finală a fost determinată prin aplicarea valorii unitare de 350 euro/mp din studiul notarial, fără estimarea valorii de piață și fără aplicarea metodei comparației.

crt.	Denumire	Nr. cadastral	Suprafață	Încadrare conform studiului notarial	Categoria de folosință	Zona	Destinație viitoare conform HCL nr. 281/28.08.2025	Valoare conform studiu de piață privind valorile minime ale proprietăților imobiliare valabil 2026		
			mp	(pag. 65)				Euro/mp	RON	EURO
1	Teren intravilan, strada Banu Mihalcea, nr. 15-17, NC 229062, mun. Constanța, jud. Constanța	229062	454	A.2. Faleză Nord	Intravilan – curți-construcții	Faleză Nord	Reabilitarea urbană a terenului situat pe strada Banu Mihalcea nr. 15-17 din municipiul Constanța prin amenajarea de locuri de parcare și spații verzi	350	832.572	158.900

Observație: rezultatul este destinat exclusiv stabilirii despăgubirii pentru expropriere și nu reprezintă valoarea de piață a proprietății.

Concluzie:

Despăgubirea pentru terenul intravilan – curți-construcții, situat în strada Banu Mihalcea, nr. 15-17, mun. Constanța, a fost determinată potrivit art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010 și studiului notarial aplicabil.

158.900,00 EURO echivalentul a 832.572,44 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 IP

