



**ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL**

HOTĂRÂRE

privind aprobarea procedurilor de expropriere a imobilelor proprietate privată situate pe amplasamentul obiectivului de investiții de utilitate publică și de interes local „Sală Sport Polivalentă – 5000 locuri”, municipiul Constanța, județul Constanța, realizat prin Compania Națională de Investiții „CNI” S.A.

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

Luând în dezbateri expunerea de motive nr. 118024/18.06.2019 a domnului primar Decebal Făgădău, raportul Comisiei de specialitate nr. 1 de studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța, raportul Comisiei de specialitate nr. 5 pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului și raportul Direcției patrimoniu și cadastru înregistrat sub nr. 118031/18.06.2019;

Având în vedere HCL nr. 279/2014 privind predarea către Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice prin Compania Națională de Investiții S.A. a amplasamentului – Sală Polivalentă;

Văzând prevederile H.G. nr. 619/2016 privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiții „Sală Sport Polivalentă – 5000 locuri”, municipiul Constanța, județul Constanța, realizat prin Compania Națională de Investiții „CNI” S.A.

Ținând cont de dispozițiile art. 2 alin. (1) lit. j) și art. 5 alin. (1) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de investiții de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, și ale prevederilor art. 4 alin. (1) și (2) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 aprobate prin H.G. nr. 53/2011, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând rapoartele de evaluare întocmite de către S.C. Management Consulting Soluțiuni S.R.L. prin evaluator dr. ing. Dragoș Mihai Ipate, înregistrate sub nr. 117194/18.06.2019, nr.117195/18.06.2019 și nr. 117198/18.06.2019,

Luând în considerare necesitatea construirii în municipiul Constanța a obiectivului de investiții „Sală Sport Polivalentă – 5000 locuri” ce se realizează în cadrul Programului național de construcții de interes public sau social, subprogramul „Săli de sport” în concordanță cu prevederile O.G. nr. 25/2001 privind înființarea Companiei Naționale de Investiții „CNI” S.A.;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (2) lit. d), alin.(6) lit. a) pct. 6, și art.115 alin.(1) lit.b din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE

Art. 1 Se aprobă amplasamentul obiectivului de investiții de utilitate publică și de interes local „Sală Sport Polivalentă – 5000 locuri”, municipiul Constanța, județul Constanța, realizat prin Compania Națională de Investiții „CNI” S.A., potrivit planului de amplasament prevăzut în anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art. 2 - (1) Se aprobă declanșarea procedurilor de expropriere a imobilelor proprietate privată situate pe amplasamentul obiectivului de investiții de utilitate publică și de interes local „Sală Sport Polivalentă – 5000 locuri”, municipiul Constanța, județul Constanța, realizat prin Compania Națională de Investiții „CNI” S.A., expropriator fiind Municipiul Constanța prin consiliul local și primar.

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

Art. 3 (1) Se aprobă sumele individuale rezultate din rapoartele de evaluare, aferente despăgubirilor pentru imobilele proprietate privată, situate pe amplasamentul obiectivului de investiții de utilitate publică și de interes local „Sală Sport Polivalentă – 5000 locuri”, municipiul Constanța, județul Constanța. Rapoartele de evaluare fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Sumele individuale estimate de către expropriator aferente despăgubirilor ce se acordă proprietarilor sau deținătorilor imobilelor situate pe amplasamentul obiectivului de investiții în cuantum total de 124.412,00 euro echivalentul a 587.572,95 lei la cursul de 4,7228 lei stabilit de B.N.R. la data de 18.06.2019, sunt alocate de la bugetul local cu această destinație.

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

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

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

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

Art. 7 Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției patrimoniu și cadastru, Direcției administrație publică locală, Direcției financiare în vederea aducerii la îndeplinire, Asociației Metalul, S.C. Somaco, Regiei Autonome de Transport în Comun Constanța și spre știință Instituției prefectului județului Constanța .

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

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CONSTANȚA, NR. _____ / _____ 2019

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
MARCELA ENACHE



**ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA NR. 5 – PENTRU ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ LOCALĂ,
JURIDICĂ, APĂRAREA ORDINII PUBLICE, RESPECTAREA
DREPTURILOR ȘI LIBERTĂȚILOR CETĂȚEANULUI**

RAPORT

Văzând expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 118024/18.06.2019;

Analizând proiectul de hotărâre privind declanșarea procedurilor de expropriere a imobilelor proprietate privată situate pe amplasamentul obiectivului de investiții de utilitate publică și de interes local „Sală Sport Polivalentă – 5000 locuri”, municipiul Constanța, județul Constanța, realizat prin Compania Națională de Investiții „CNI” S.A.

Comisia, întrunită azi 21.06 2019, în conformitate cu prevederile art.44 alin.1 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, avizează:

Favorabil / ~~nefavorabil~~ proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,

ADRIANA ARGHIRESCU



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

R A P O R T

Văzând expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 118024/18.06.2019;

Analizând proiectul de hotărâre privind declanșarea procedurilor de expropriere a imobilelor proprietate privată situate pe amplasamentul obiectivului de investiții de utilitate publică și de interes local „Sală Sport Polivalentă – 5000 locuri”, municipiul Constanța, județul Constanța, realizat prin Compania Națională de Investiții „CNI” S.A.

Comisia, întrunită azi 21.06 2019, în conformitate cu prevederile art.44 alin.1 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, avizează:

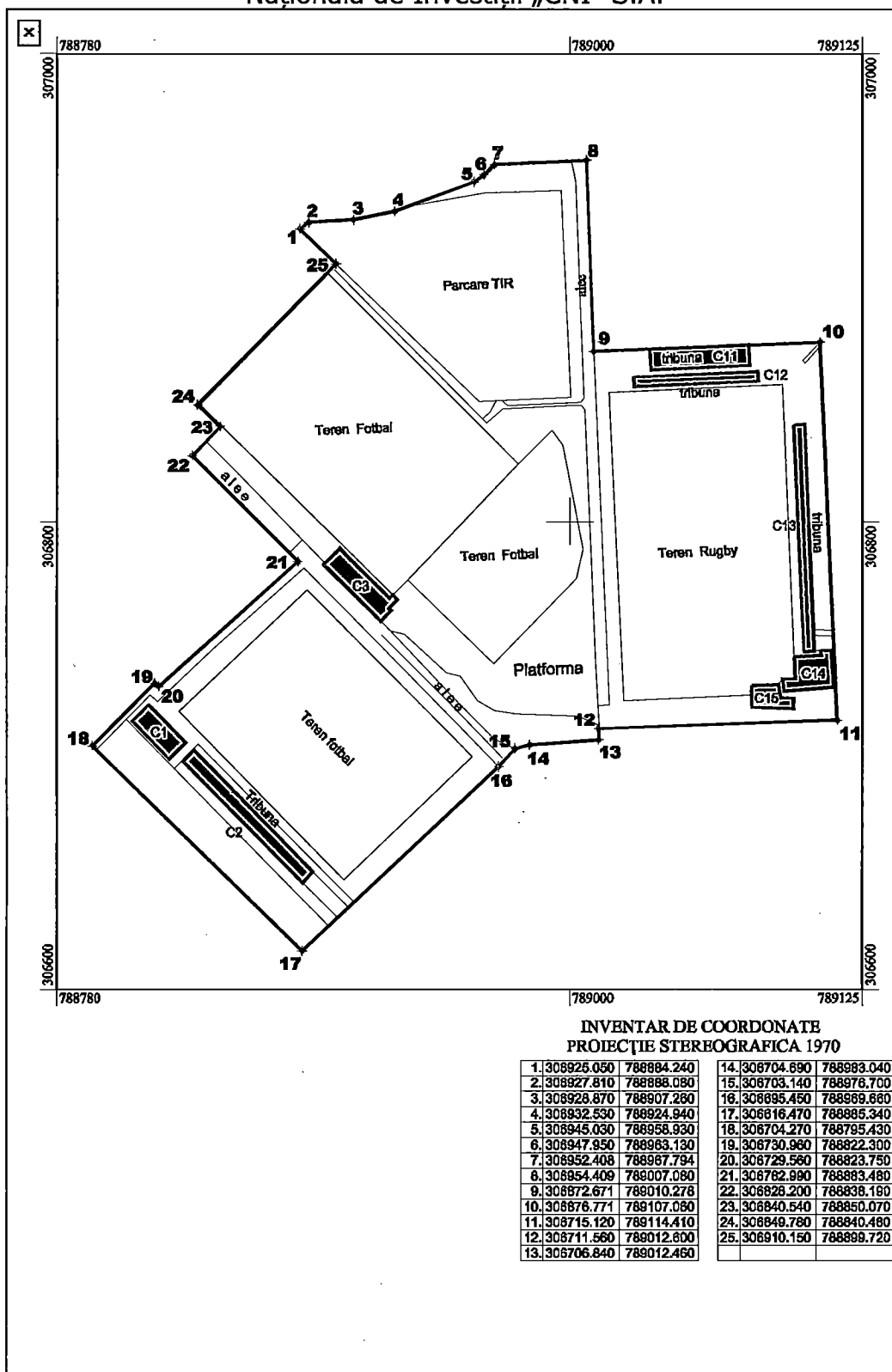
Favorabil / ~~nefavorabil~~ proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,
ANDREIAȘ CRISTIAN MARIUS



PLAN DE AMPLASAMENT

al obiectivului de investiții de utilitate publică și de interes local „Sală Sport Polivalentă – 5000 locuri”, municipiul Constanța, județul Constanța, realizat prin Compania Națională de Investiții „CNI” S.A.



**INVENTAR DE COORDONATE
PROIEȚIE STEREOGRAFICA 1970**

1. 306825.050	788984.240	14. 306704.690	788983.040
2. 306827.810	788988.080	15. 306703.140	788976.700
3. 306828.870	788907.280	16. 306695.450	788969.660
4. 306832.530	788924.940	17. 306616.470	788885.340
5. 306845.030	788958.930	18. 306704.270	788795.430
6. 306847.950	788963.130	19. 306730.960	788822.300
7. 306852.408	788967.794	20. 306729.560	788823.750
8. 306854.409	789007.080	21. 306762.990	788883.480
9. 306872.671	789010.278	22. 306828.200	788838.180
10. 306876.771	789107.080	23. 306840.540	788850.070
11. 306715.120	789114.410	24. 306849.760	788840.460
12. 306711.560	789012.800	25. 306690.150	788889.720
13. 306706.840	789012.450		



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 2

la HCL nr. _____ / _____

LISTA

imobilelor situate pe amplasamentul obiectivului de investiții de utilitate publică și de interes local „Sală Sport Polivalentă – 5000 locuri”, proprietarii sau deținătorii acestora, și sumele individuale aferente despăgubirilor

Nr. crt.	Judetul	Localitatea	Parcela	Număr cadastral	Suprafața imobilului		Numele proprietarului/deținătorului	Suma
					Suprafața totală rezultată din acte (mp)	Suprafața de expropriat (mp)		
								1EURO = 4,7228 LEI la cursul B.N.R. din data de 18.06.2019
1	Constanța	Constanța	-	208774	C1 -227 mp	227 mp	Municipiul Constanța/Asociația „Clubul Sportiv Metalul” * Constanța/ S.M.C. Prefabricate pentru Construcții S.A.	38.136,00 EURO
2	Constanța	Constanța	-	208774	C2 - 474 mp	474 mp	Municipiul Constanța/Asociația „Clubul Sportiv Metalul” Constanța/ S.M.C. Prefabricate pentru Construcții S.A. **	27.492,00 EURO
3	Constanța	Constanța	-	208774	C3 – 334 mp	334 mp	Municipiul Constanța /Regia Autonomă de Transport în Comun Constanța ***	58.784,00 EURO

Notă: * Asociația „Clubul Sportiv Metalul” pretinde un drept asupra C1 și C2;
** S.M.C. Prefabricate pentru Construcții S.A. potrivit evidențelor unității administrativ-teritoriale Constanța;
*** Regia Autonomă de Transport în Comun Constanța deține autorizația pentru executare de lucrari nr. 3891/14.06.1989 -C3.



ROMANIA
JUDETUL CONSTANȚA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECTIA PATRIMONIU ȘI CADASTRU
SERVICIUL PATRIMONIU
NR. 118031/18.06.2019

RAPORT

privind aprobarea procedurilor de expropriere a imobilelor proprietate privată situate pe amplasamentul obiectivului de investiții de utilitate publică și de interes local „Sală Sport Polivalentă – 5000 locuri”, municipiul Constanța, județul Constanța, realizat prin Compania Națională de Investiții „CNI” S.A.

În vederea finalizării „Programului național de construcții de interes public sau social”, subprogramul „Săli de sport”, în anul 2014 Consiliul Local al municipiului Constanța a adoptat Hotărârea nr. 279 din data de 18.12.2014 privind predarea către Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice (MDRAP), prin Compania Națională de Investiții "C.N.I." - S.A. a amplasamentului obiectivului de investiții "Sala polivalentă".

Potrivit dispozițiilor art. 1 din hotărârea susmenționată se aprobă predarea pe bază de protocol a amplasamentului (teren) reprezentând lot 1 în suprafață de 60.192 mp situat în municipiul Constanța, bd. Aurel Vlaicu nr. 254, liber de sarcini, în vederea și pe perioada realizării obiectivului de investiții "Sală polivalentă". Terenul aparține domeniului privat al municipiului Constanța, în administrarea Consiliului local al municipiului Constanța și face parte din terenul în suprafață de 78.335,00 mp înregistrat cu numărul cadastral 208774.

Potrivit dispozițiilor art. 2 din hotărârea susmenționată se aprobă demolarea tuturor construcțiilor aflate pe amplasamentul prevăzut la art. 1, anterior predării acestuia către Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice prin Compania Națională de Investiții "C.N.I." - S.A.

Facem mențiunea ca terenul în cauza este parte din terenul ce constituie domeniu privat al municipiului Constanta inventariat prin HCL 84/2002 pozitia 376 centralizat prin HCL 109/2005, iar construcțiile au fost inventariate conform HCL 47/2006 anexa 34.

În urma inventarierii au fost efectuate formalitățile de publicitate imobiliară, înregistrându-se prin cererea nr. 37133/23.07.2007 la OCPI imobilul cu număr cadastral 102121, format din teren în suprafață de 78.335,00 mp și construcțiile C1-C15.

Având în vedere modificările legislative în domeniu s-a procedat la actualizarea documentației cadastrale. Ca urmare a acestei proceduri imobilul este înregistrat la ANCPI cu numărul cadastral 208774 și este compus din:

- teren intravilan în suprafață de 78.335,00 mp situat în Constanța, bd Aurel Vlaicu nr. 254,
- construcții, de la C1 la C15, reprezentând vestiare, tribune, stație pompe, posturi trafo, bazin înot, garaje.

În consecință, la data de 05.09.2016, a fost publicată HG nr. 619/2016 privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiții „Sală sport Polivalentă - 5.000 locuri”, municipiul Constanța, județul Constanța realizat prin Compania Națională de Investiții "C.N.I." - S.A.

În cursul lunii noiembrie a anului 2018, la un interval de aproximativ 11 ani de la efectuarea formalităților de publicitate imobiliară, în vederea asigurării opozabilității drepturilor reale imobiliare ale Municipiului Constanța față de terți, Primăria a fost notificată prin adresa nr. 206874/28.11.2018 de Asociația Club Sportiv „Metalul” cu privire la faptul că, pe terenul ce constituie viitorul amplasament al Sălii polivalente, aceasta deține în proprietate clădirile C1-vestiar în suprafață construită de 227,00 mp și C2-tribună în suprafață de 474,00 mp, așa cum sunt identificate în documentația cadastrală.

De asemenea, Asociația Club Sportiv „Metalul” pretinde un drept de proprietate și asupra aleilor din incintă, rețele de utilități, gradene, covor gazon natural, tabela de marcaj electronică, împrejmuire gard și instalațiile de drenaj precum și un drept de folosință asupra terenului în suprafață de 14.553,43 mp pe toata durata de existență a construcțiilor, toate situate în Constanța, str. Badea Cârțan, BAZA SPORTIVA SOMACO - Tomis Nord- Constanta.

Prin adresa nr. 6370/08.10.1986 emisa de Comitetul executiv al Consiliului Popular al Municipiului Constanta, se comunică Intreprinderii de Materiale în Construcții Constanța “acordul de principiu” pentru repartizarea zonei sportive din cadrul parcului de agrement și sport din Tomis Nord” și amenajarea unui teren de fotbal în suprafață de 14.000,00 mp, în acest înscris se indică la final necesitatea obținerii acordului unic al Comitetului executiv al Consiliului Popular al județului Constanța și documentația tehnică legală pentru obținerea autorizației de executare a lucrărilor, înscrisuri care nu au fost eliberate.

Conform dispozițiilor HG nr. 1176/02.11.1990 privind înființarea de societăți comerciale pe acțiuni în industrie, anexa 1, Intreprinderea de Materiale în Construcții Constanța se reorganizează în S.C. SOMACO S.A.

Prin HCL nr. 123/2000 se respinge cererea S.C. SOMACO S.A. București Sucursala Constanța, privind emiterea acordului Consiliului Local al Municipiului Constanța necesar intrării în proprietate asupra terenului aferent obiectivului Bază Sportivă „CONPREF”, cu o suprafață de 15.310,44 mp.

Conform contractului de vânzare cumpărare nr. 59/22.12.2005 încheiat sub semnătură privată, S.C. SOMACO S.A. București vinde către S.C. Structuri din Otel S.R.L. patrimoniul bazei sportive a S.C. SOMACO S.A. Tomis Nord, situată în Constanța, str. Badea Cârțan f.n. compus din construcții, instalații de drenaj aferent terenului, tribună, tabelă de marcaj electronică, alei incintă, rețele de utilități, clădire C1+C2 (birouri, vestiare și anexe), gradene, covor de gazon natural, precum și împrejmuirea (gardul) amplasate pe terenul în suprafață totală de 14.553,43 mp".

Prin contractul de vânzare cumpărare nr. 740/31.12.2005 încheiat sub semnătură privată, S.C. Structuri din Oțel S.R.L. vinde către dl. Surghie Valentin Mihai și Surghie Elisabeta „patrimoniul bazei sportive (fosta S.C. SOMACO S.A.) Tomis Nord, situată în Constanța, str. Badea Cârțan fn. compus din construcții, instalații de drenaj aferent terenului tribună, tabela de marcaj electronică, alei incintă, rețele de utilități, clădire vestiare, gradene, covor de gazon natural, precum și împrejmuirea, amplasate pe terenul în suprafață totală de 14.553,43 mp".

De asemenea, prin contractul de vânzare-cumpărare din data de 15.06.2008 încheiat sub semnătură privată, Surghie Valentin Mihai și Surghie Elisabet vând către Asociația "Clubul Sportiv Metalul Constanța "patrimoniul bazei sportive (fostă S.C. SOMACO S.A.) Tomis Nord, situată în Constanța, str. Badea Cârțan FN compus din construcții, instalații de drenaj aferent terenului tribună, tabela de marcaj electronică, alei incintă, rețele de utilități, clădire vestiare, gradene, covor de gazon natural, precum și împrejmuirea amplasate pe terenul în suprafață totală de 14.553,43 mp".

Conform adresei SPIT nr.T5449/21.01.2019, la data de 16.01.2019 numitul Surghie Valentin-Mihai a înregistrat declarația de scoatere din evidența a bunurilor imobile înregistrate pe persoană fizică, înregistrate în baza contractului de vânzare-cumpărare din data de 15.06.2008 încheiat cu Asociația -Clubul Sportiv Metalul Constanța, proces-verbal de predare-primire din data de 15.06.2008 și Actul Cognitiv cu încheiere de autentificare nr. 251/05.06.2008, tot la aceeași data, respectiv 16.01.2019, Asociația-Clubul Sportiv Metalul Constanța a solicitat înscrierea în evidențele fiscale a imobilului reprezentând Baza Sportivă (fostă SOMACO), compus din construcții și teren în folosință, declarație la care au anexat fotocopia contractului de vânzare-cumpărare din data de 15.06.2008, încheiat cu numiții Surghie Valentin-Mihai și Surghie Elisabeta.

În adresa SPIT nr. T1045/08.01.2019 se menționează că S.M.C Prefabricate pentru Construcții S.A. (fosta S.C. SOMACO S.A.) figurează înregistrată în evidențele fiscale, cu imobil situat în Constanța, str. Badea Cârțan, cartier Tomis Nord, compus din clădire - vestiare și anexe, teren sportiv și teren intravilan în folosință în suprafață de 15.310,28 mp, cu mențiunea că nu deține documente justificative privind modul de dobândire.

Prin Decizia nr. 361/11.11.1972 emisă de Consiliul Popular al Județului Constanța se transmite din administrarea municipiului Constanța în administrarea Întreprinderii de Transporturi Constanța, terenul proprietate de stat în suprafață de 2,67 ha situat în municipiul Constanța, Bd. Aurel Vlaicu, la vest de complexul sportiv "Voința".

Prin H.C.L. nr. 459/21.11.2003 se aprobă retragerea dreptului de administrare a R.A.T.C. pentru terenul în suprafață de 2,54 ha situat în Complexul Sportiv "Badea Cârțan".

Regia Autonomă de Transport în Comun Constanța a informat Primăria că deține pe același amplasament o construcție cu destinația de vestiar în suprafață de 334,00

mp, construcție notată C3 în extrasul de carte funciară nr. 208774, pentru care a prezentat autorizația nr. 3891/14.06.1989 pentru executare de lucrări "grup sanitar cu vestiare". Nici RATC nu a efectuat formele de publicitate imobiliară, însă pretinde un drept asupra construcției - vestiar.

Totodată, prin adresa nr. 73838/2018 RATC ne informează că mijlocul fix „cladire stadion” cu număr de inventar 11210, se află sub sechestru la ANAF conform procesului verbal de sechestru nr. 9052/06.04.2017.

În prezent, pe rolul Judecătoriei Constanța sunt înregistrate următoarele litigii:

1. Dosarul civil nr. 249/118/2019 aflat pe rolul Tribunalului Constanța prin care reclamanta Asociația Clubul Sportiv Metalul Constanța a solicitat în contradictoriu cu Primarul municipiului Constanța, Municipiul Constanța prin Primar și Consiliul local al municipiului Constanța, anularea certificatului de urbanism nr. 4155/09.11.2018 eliberat pentru desființarea construcțiilor C1, C2, C3, C13, C14, C15, situate în Constanța, bdul. Aurel Vlaicu nr. 254.

Menționăm faptul că, imobilele C1 și C2 pentru care s-a eliberat certificatul de urbanism de desființare nr. 4155/09.11.2018, fac obiectul contractelor de vânzare - cumpărare enumerate anterior.

Următorul termen de judecată a fost stabilit pentru data de 07.08.2019.

2. Dosarul civil nr. 1768/212/2019 aflat pe rolul Judecătoriei Constanța, având ca obiect acțiune posesorie, prin care Asociația " Club Sportiv Metalul Constanța" solicită obligarea pârâților Primarul municipiului Constanța, Municipiul Constanța prin Primar și Consiliul local al municipiului Constanța, să respecte pașnica și liniștita posesie și folosință și să înceteze orice act de tulburare a posesiei și folosinței asupra imobilului situat în Constanța, str. Badea Cârțan FN compus din construcții, instalații de drenaj aferent terenului tribună, tabelă de marcaj electronică, alei incintă, rețele de utilități, clădire vestiare, gradene, covor de gazon natural, precum și împrejmuirea, amplasate pe terenul în suprafață totală de 14.553,43 mp.

La termenul de judecată din data de 14.06.2019, în temeiul art.413 alin.1, pct. 1. din Codul de procedură civilă instanța de judecată a dispus suspendarea judecării până la soluționarea definitivă a dosarului civil nr. 249/118/2019.

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

Potrivit art 1 alin 5 din HG 53/2011 documentația privind coridorul de expropriere va avea anexată lista proprietarilor și a altor titulari de drepturi reale

identificați pe baza evidențelor Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară și ale unităților administrativ-teritoriale. Elementele coridorului de expropriere vor fi stabilite, în condițiile legii, în studiul de fezabilitate și/sau în documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului.

Conform documentației, pentru realizarea obiectivului de investiții este necesară o suprafață totală de 60.192,00 mp, teren care va fi ocupat definitiv, aflat în intravilanul teritorial administrativ al municipiului Constanța iar imobilele, afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local, respectiv amplasamentul „Sală Sport Polivalentă – 5000 locuri”, sunt identificate ca fiind construcțiile C1, C2, C3, construcții pentru care au fost identificați ca proprietari/titulari ai unor drepturi reale Asociația-Clubul Sportiv Metalul Constanța și Regia Autonomă de Transport în Comun Constanța.

Imobilele cuprinse în coridorul de expropriere, reprezintă proprietatea privată a persoanelor juridice susmenționate, în suprafață totală de 1.035,00 mp iar transferul dreptului de proprietate asupra acestora în proprietatea publică a municipiului Constanța operează de drept la data emiterii actului administrativ de expropriere, după o justă despăgubire.

Sumele necesare plății despăgubirilor în vederea realizării exproprierii potrivit acestui amplasament sunt stabilite prin Raportul de evaluare întocmit de un expert autorizat A.N.E.V.A.R., conform prevederilor art. 5 alin. 1 al Legii 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, prin raportare la expertizele întocmite și actualizate pentru anul 2019 de Camera Notarilor Publici.

Conform rapoartelor de evaluare nr. 117194/18.06.2019, nr. 117195/18.06.2019 și nr. 117198/18.06.2019 realizate de către S.C. MANAGAMENT CONSULTING SOLUȚIONS S.R.L. prin evaluator dr. ing. Dragoș Mihai Ipate posesor al legitimației nr.13439/2019, sumele individuale aferente despăgubirilor pentru imobilele ce fac parte din coridorul de expropriere sunt în cuantum de :

- 38.136,00 EURO pentru construcție vestiar – C1 (227,00 mp)
- 27.492,00 EURO pentru construcție tribună – C2 (474,00 mp)
- 58.784,00 EURO pentru construcție vestiar – C3 (334,00 mp)

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

Conform prevederilor art. 2 alin. (1) lit. j) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local se declară ca fiind de utilitate publică lucrări de interes public local de construcție, reabilitare, modernizare și reconversie funcțională, pentru construcții administrative, sociale și culturale, de sănătate, învățământ și sport, inclusiv pentru infrastructura aferentă acestora.

Pentru a putea preda Companiei Naționale de Investiții "C.N.I." - S.A. amplasamentul obiectivului de investiții "Sala polivalentă" în suprafață de 60.192,00

mp liber de sarcini precum si pentru a se putea realiza obiectivul de investitii « Sala polivalenta » se impune aplicarea dispozițiilor Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

Luând în considerare expunerea de mai sus, a fost întocmit proiectul de hotărâre privind declanșarea procedurilor de expropriere pentru imobilele proprietate privată și publică situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică „Sală Sport Polivalentă – 5000 locuri”, municipiul Constanța.

DIRECTOR EXECUTIV PATRIMONIU ȘI CADASTRU,
Prin Sef Serv. Cadastru - Nicoleta **FLORESCU**

DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT PATRIMONIU ȘI CADASTRU,
Prin Insp. Sorina **GHERASIM**

SEF SERV. PATRIMONIU,
Prin. Insp. Georgiana **SIMION**

SERVICIUL PATRIMONIU,
Insp. Alexandra **CÎRÎC**

DIRECTOR EXECUTIV ADJUNCT A.P.P.,
Fulvia Antonela **DINESCU**

SEF SERV. JURIDIC,
Corfs. Jur. Iuliana **VOICU**



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
Nr. 118024/18.06.2019

EXPUNERE DE MOTIVE

Marile probleme de infrastructură ale municipiului Constanța au reprezentat o preocupare constantă a subsemnatului, încă din perioada aferentă mandatului de viceprimar. Astfel, în cursul anului 2014 am inițiat trei proiecte de hotărâri, ce au fost aprobate de Consiliul Local, și care prevedeau construirea, consolidarea și restaurarea, după caz, a următoarelor obiective de investiții finanțate din surse guvernamentale și locale: Sală polivalentă cu 5.000 de locuri, bazin de înot la standarde internaționale, și, nu în ultimul rând, Casino-ul, emblema universală a României.

În cadrul „Programului național de construcții de interes public sau social”, subprogramul „Săli de sport”, prin HCL nr.279/2014 a fost aprobată predarea către Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice (MDRAP), prin Compania Națională de Investiții "C.N.I." - S.A, a terenului în suprafață de 60.192 mp., situat în municipiul Constanța, bd. Aurel Vlaicu nr. 254, în vederea construirii Sălii polivalente. HCL nr.279/2014 a avut la bază extrasul de carte funciară pentru informare nr. 208774/28.10.2014, care certifica intabularea în domeniul privat al municipalității atât a terenului, cât și a construcțiilor ce se aflau pe acesta.

În plus, terenul și construcțiile edificate au fost inventariate în domeniul privat al municipiului Constanța prin HCL nr. 47/20.01.2005 privind completarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța și HCL nr. 109/28.02.2005 privind centralizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al Municipiului Constanța.

În consecință, la data de 5 septembrie 2016, a fost publicată Hotărârea Guvernului nr.619/2016 privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici ai obiectivului de investiții „Sală Sport Polivalentă – 5000 locuri”, municipiul Constanța, județul Constanța, realizat prin Compania Națională de Investiții „CNI” S.A.

În cursul lunii noiembrie a anului 2018, la un interval de aproximativ 13 ani de la efectuarea formalităților de publicitate imobiliară, în vederea asigurării opozabilității drepturilor reale imobiliare ale Municipiului Constanța față de terți, Primăria a fost notificată de Asociația Club Sportiv „Metalul” cu privire la faptul că, pe terenul ce constituie viitorul amplasament al Sălii polivalente, aceasta deține în proprietate clădiri cu destinația de tribună, vestiare, gradene și un teren de sport. Menționez că titlul asupra acestora nu este confirmat nici printr-o înscriere conform Legii nr. 7/1996, și nici nu este înregistrat ca atare în evidențele fiscale ale organului de specialitate al administrației publice locale până la data de 16.01.2019.

De asemenea, de la data intabulării dreptului de proprietate al municipiului Constanța asupra terenului în suprafață de 60.192 mp (2005) și până în prezent, acesta nu a figurat ca notat, grevat cu sarcini sau orice alte înscrieri ce sunt acceptate potrivit legii pentru opozabilitate.

În plus, tot la finele anului 2018, Regia Autonomă de Transport în Comun Constanța a informat Primăria că deține pe același amplasament o construcție cu destinația de vestiar, pentru care a prezentat autorizația de construire emisă în anul 1972. Nici RATC nu a efectuat formele de publicitate imobiliară, însă pretinde un drept asupra construcției – vestiar.

De-a lungul timpului, municipiul Constanța a înregistrat performanțe remarcabile în sporturile pe echipe, cele mai importante rezultate fiind obținute în incinta Sălii Sporturilor. Înainte de anul 1989, echipele de baschet masculin, handbal și volei feminin umpleau sala până la refuz. După acest an, dar mai ales în ultimii 15 ani, echipele de handbal masculin și feminin, volei masculin și feminin, baschet masculin, au înscris municipiul Constanța în topul orașelor cu rezultate de excepție, superioare infrastructurii sportive necesară performanței.

Astăzi, capacitatea Sălii Sporturilor din Constanța o depășește doar pe cea din Tulcea – 1.200 de locuri, se află pe același palier cu cea din Slobozia și Călărași – 1.500 locuri, și sub Brăila – 2.000 locuri, Galați - 1.800 locuri și Buzău – 1.800 de locuri. De asemenea, cel puțin Tulcea, Brăila și Slobozia au perspective tangibile de construire a unor noi Săli Polivalente, de capacități superioare celor din prezent. În acest context, Constanța nu poate să rămână în urmă, mai ales că performanța sportivă înregistrată de echipele constănțene este superioară celei din județele aferente Regiunii de Dezvoltare Sud-Est, și nu numai.

Prin urmare, având în vedere că din punct de vedere sportiv municipiul Constanța este de multă vreme pe harta performanței naționale și internaționale, mai rămâne ca infrastructura să se calibreze atât cerințelor de pregătire și performanță sportivă, cât și celor de organizare a unor evenimente social-culturale de anvergură, lucru care lipsește astăzi orașului.


Pentru a soluționa situațiile de existență pe amplasamentul obiectivelor de investiții a unor proprietăți private sau a unor persoane fizice sau juridice, care pretind un drept asupra imobilelor aflate pe amplasamentul obiectivului de investiții, în anul 2010 este adoptată Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local. Astfel, legea anterior menționată, prin dispozițiile art. 2 alin. (1) lit. j), declară ca fiind de utilitate publică lucrări de interes public local de construcție, reabilitare, modernizare și reconversie funcțională, pentru construcții administrative, sociale și culturale, de sănătate, învățământ și *sport*, inclusiv pentru infrastructura aferentă acestora. De asemenea, Legea stabilește un set de măsuri premergătoare exproprierii, printre care necesitatea aprobării de către autoritatea deliberativă a unei hotărâri care să reglementeze următoarele aspecte (art. 5 alin. 1 din lege):

- indicatorii tehnico-economici ai lucrării de interes local (aprobați deja prin HG nr. 619/2016);
- amplasamentul lucrării conform variantei finale a studiului de prefezabilitate sau, după caz a studiului de fezabilitate;
- sursa de finanțare;
- declanșarea procedurii de expropriere a tuturor imobilelor care constituie coridorul de expropriere;
- lista proprietarilor așa cum rezultă din evidențele Oficiului de Casastru și Publicitate Imobiliară, sau din evidențele unității administrativ-teritoriale;
- sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare întocmit prin raportare la expetizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici;
- termenul în care se virează sumele cu titlu de despăgubire într-un cont deschis pe numele expropriatorului la dispoziția proprietarilor/titularilor unui drept asupra imobilelor ce constituie coridorul de expropriere.

Prin urmare, ținând cont de cele anterior expuse, în temeiul prevederilor art. 45 alin. (6) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea procedurilor de expropriere a imobilelor proprietate privată situate pe amplasamentul obiectivului de investiții de utilitate publică și de interes local „Sală Sport Polivalentă – 5000 locuri”, municipiul Constanța, județul Constanța, realizat prin Compania Națională de Investiții „CNI” S.A.

PRIMAR,

DECEBAL FĂGĂDĂU



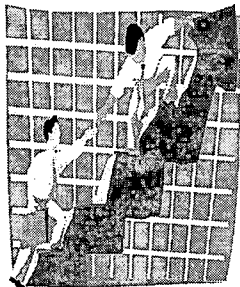
S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.

Constanța

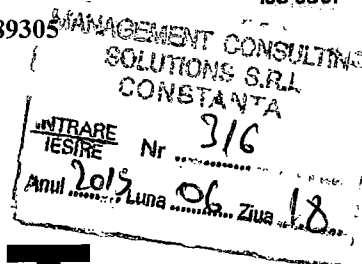
*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,
Consultanță în management,
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor*

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com

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



SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT
ID: G12 157 1
ISO 9001



RAPORT DE EVALUARE

**Construcție Vestiar C1
B-dul Aurel Vlaicu, nr. 254
oraș Constanța(227 mp)**

PROPRIETAR:

ASOCIAȚIA

„CLUBUL SPORTIV METALUL CONSTANȚA”

BENEFICIAR:

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA PATRIMONIU ȘI CADASTRU
SERVICIUL PATRIMONIU**

Iunie 2019

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. DESCRIEREA BUNURILOR MOBILE ȘI IMOBILE:

BUNURILE IMOBILE EVALUATE:

Obiectul evaluării: Vestiar C1 cu suprafața construită la sol de 227 mp, situat în localitatea Constanța, B-dul Aurel Vlaicu, nr. 254, ce aparține municipiului Constanta.

Nr. Crt	Denumire clădirea		Nr. inv.	St teren	Scd	Data PIF	Data construirii	Nr. cad.	Cod postal	Incadrarea in zona pe localitati	Rangul localitatii	Nr. Niveluri	Teren cota indiviza	Construita	Desfasurata
				mp	mp								mp	mp	mp
1	Vestiar	C1	-	-	227,00	28.10.1986	28.10.1986	208774-C1	900498	A	I	P	-	227,00	227,00

Nr. Crt	Denumire clădirea act vânzare / cumpărare	Tip clădire (obisnuita / speciala)	Tip constructie (inchisa, partial inchisa, deschisa, ingropata)	Tip acoperis si invelitoare (terasa/sarpanta/ panza subtire de beton/ etc.; invelitoare din tigla, tabla, azbociment, etc.)	Structura si plansee (lemn/ metal/ zidarie portanta/ cadre de beton/ beton, etc.)	Tip pereti (lemn/ paianta/ caramida/ beton/ piatra/ sticla, etc.)	Tip pardoseli (ceramice, ciment, mozaic, parchet, dusumea, pamant etc)	Tip finisaje (inferioare/ medii/ superioare)	Instalatii (electrice/ sanitare/ termice/ gaze)	Tip incalzire (centrala proprie/ sobe cu lemne/ cu gaz, etc.; retea de termoficare)	Instalatie de ventilatie, climatizare	Starea constructiei (rea/ satisfacatoare/ buna/ foarte buna/ modernizate)	Lucrari recente (renovare/ modernizare - descriere succinta si anul)
1	Vestiar	obisnuita	inchisa	terasa	cadre de beton	zidărie	ciment	medii	electrice, sanitare	nu	nu	satisfăcătoare	nu

Deoarece proprietarul nu a permis accesul în imobil, acesta nu a putut fi inspectat și la interior, astfel am presupus ca interiorul acesteia corespunde cu vârsta imobilului.

Prin prezentul raport de evaluare s-a stabilit valoarea de piață a bunului imobil - construcție vestiar - în vederea exproprierii.

Data evaluării: 18 Iunie 2019.

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată prin:

- Metoda CÎN este recomandată în cazul unei proprietăți cu scop de proprietate individuală nerezidențială nouă și constă în evaluarea terenului și a construcției pornind de la costul de reconstrucție care se depreciază în conformitate cu starea tehnică a clădirii evaluate și însumarea celor două valori;
- La cererea clientului a fost calculată și o valoare neconformă cu standardele ANEVAR, dar conformă cu Legea 255/2010, art. 5, alin 1 pe baza expertizelor întocmite și actualizate de camerele notarilor publici.

Valoarea finală a fost stabilită, ținându-se cont atât de cea mai bună utilizare a proprietăților cât și de costul prin metoda costului de înlocuire netă.

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. Crt	Denumire clădire		Nr. inv.	Data PIF	Data construirii	Teren cota indiviza	Construita	Desfășurata	Valoarea prin metoda costului			Valoarea de impozitare prin metoda comparației de piață		
						mp	mp	mp	euro	lei/mp	lei	euro	lei/mp	lei
1	Vestiar	C1	-	28.10.1986	28.10.1986	-	227,00	227,00	41.691	867	196.897	-	-	-

Concluzie:

Pentru evaluarea imobilului compus din construcție vestiar – C1 situat în localitatea Constanța, bd. Aurel Vlaicu, nr. 254, s-a considerat că valoarea obținută prin metoda costului de înlocuire net este cea mai credibilă, relevantă și adecvată.

Valoarea de piață a imobilului Vestiar C1 situat în orașul Constanța, bd. Aurel Vlaicu, nr. 254 este:

Nr. Crt	Denumire clădire		Nr. inv.	Data PIF	Data construirii	Teren cota indiviza	Construita	Desfășurata	Valoare de piață		
						mp	mp	mp	euro	lei/mp	lei
1	Vestiar	C1	-	28.10.1986	28.10.1986	-	227,00	227,00	41.691	867	196.897

***41.691,00 EURO echivalentul a 196.897,00 RON
fără TVA***

1 EURO 4,7228 RON 18.06.2019

Având în vedere faptul că în expertizele întocmite și actualizare de camerele notarilor publici, valabile pe anul 2019, dar și pe anii anteriori, nu există specificate valori pentru construcții identice sau similare cu cele care trebuie evaluate, respectiv vestiar – C1, considerăm că ar trebui luată în considerare valoarea rezultată dintr-un raport de evaluare, așa cum este estimată în cadrul acestui raport ca valoare de piață.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață mp.	Valoarea grilă notari publici		
			EURO/mp	RON	EURO
1	Vestiar C1, bd. Aurel Vlaicu, nr. 254, zona Badea Cârțan, oraș Constanța	227,00	168,00	180.108,70	38.136,00

Valoarea de piață a imobilului Vestiar C1 situat în orașul Constanța, bd. Aurel Vlaicu, nr. 254 conform expertizelor întocmite și actualizate de camerele notarilor publici este:

38.136.00,00 EURO echivalentul a 180.108,70 RON

fără TVA

1 EURO 4,7228 RON 18.06.2019

Observații importante:

Având în vedere faptul că în expertizele întocmite și actualizare de camerele notarilor publici, valabile pe anul 2019, dar și pe anii anteriori, nu există specificate valori pentru construcții identice sau similare cu cele care trebuie evaluate, respectiv vestiare, nu se poate aplica în această situație.

În cazul în care se dorește cu orice preț aplicarea valorilor rezultate din expertizele întocmite și actualizare de camerele notarilor publici cele mai apropiate construcții similare cu vestiarele ar fi clădiri de producție sau depozitare, iar pentru tribune clădiri anexe la locuințe individuale din cărămidă

Este important faptul că în Studiul de piață – privind valorile minime consemnate ale proprietăților din Județul Constanța și Tulcea se menționează la pagina 69, faptul că în cazul în care construcțiile tip locuință individuală au lipsă finisaje sau din contră au finisaje superioare este necesară întocmirea unui raport de evaluare, prin urmare, considerăm, cu atât mai mult în lipsa unor specificații clare pentru construcții similare cu cele evaluate, ar trebui luată în considerare valoarea dintr-un raport de evaluare, pe care am și estimat-o în această lucrare la paragraful 4.2.1.

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

Administrator

dr. ing. Dragoș Mihai / *[Signature]*



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

Constanța

Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,

Consultanță în management,

Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,

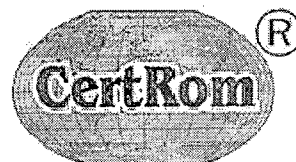
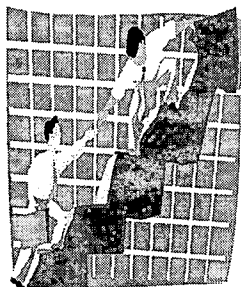
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor

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

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

e-mail: dragos.ipate@gmail.com

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



SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT
ID C12 157 1
ISO 9001



MANAGEMENT CONSULTING
SOLUTIONS S.R.L.
CONSTANTA

INTRARE
TESIRE Nr. 217
2019 Luna 06 Ziua 12

RAPORT DE EVALUARE

**Construcție Tribuna
B-dul Aurel Vlaicu, nr. 254
oraș Constanța(474 mp)**

PROPRIETAR:

ASOCIAȚIA

„CLUBUL SPORTIV METALUL CONSTANȚA”

BENEFICIAR:

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA PATRIMONIU ȘI CADASTRU
SERVICIUL PATRIMONIU**

Iunie 2019

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. DESCRIEREA BUNURILOR MOBILE ȘI IMOBILE:

BUNURILE IMOBILE EVALUATE:

Obiectul evaluării: Tribuna cu suprafața construită la sol de 474 mp, situat în localitatea Constanța, B-dul Aurel Vlaicu, nr. 254, ce aparține municipiului Constanta.

Nr. Crt	Denumire clădirea	Nr. inv.	St teren	Scd	Data PIF	Data construirii	Nr. cad.	Cod postal	Incadrarea in zona pe localitati	Rangul localitatii	Nr. Niveluri	Teren cota indiviza	Construita	Desfasurata	
			mp	mp								mp	mp	mp	
1	Tribuna Sportiva	C2	-	-	474,00	28.10.1986	28.10.1986	208774-C2	900498	A	I	P	-	474,00	474,00

Nr. Crt	Denumire clădirea act vânzare / cumpărare	Tip clădire (obisnuita / speciala)	Tip constructie (inchisa, partial inchisa, deschisa, ingropata)	Tip acoperis si invelitoare (terasa/sarpanta/ panza subtire de beton/ etc.; invelitoare din tigla, tabla, azbociment, etc.)	Structura si plansee (lemn/ metal/ zidarie portanta/ cadre de beton/ beton, etc.)	Tip pereti (lemn/ paianta/ caramida/ beton/ piatra/ sticla, etc.)	Tip pardoseli (ceramice, ciment, mozaic, parchet, dusumea, pamant etc)	Tip finisaje (inferioare/ medii/ superioare)	Instalatii (electrice/ sanitare/ termice/ gaze)	Tip incalzire (centrala proprie/ sobe cu lemne/ cu gaz, etc.; retea de termoficare)	Instalatie de ventilatie, climatizare	Starea constructiei (rea/ satisfacatoare/ buna/ foarte bune/ modernizate)	Lucrari recente (renovare/ modernizare - descriere succinta si anul)
1	Tribuna Sportiva	obisnuita	deschisa	nu are	cadre de beton	nu	ciment	inferioare	nu	nu	nu	satisfacatoare	nu

Prin prezentul raport de evaluare s-a stabilit valoarea de piață a bunului imobil - construcție tribună sportivă, în vederea exproprierii.

Data evaluării: 18 Iunie 2019.

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată prin:

- Metoda CÎN este recomandată în cazul unei proprietăți cu scop de proprietate individuală nerezidențială nouă și constă în evaluarea terenului și a construcției pornind de la costul de reconstrucție care se depreciază în conformitate cu starea tehnică a clădirii evaluate și însumarea celor două valori;
- La cererea clientului a fost calculată și o valoare neconformă cu standardele ANEVAR, dar conformă cu Legea 255/2010, art. 5, alin 1 pe baza expertizelor întocmite și actualizate de camerele notarilor publici.

Valoarea finală a fost stabilită, ținându-se cont atât de cea mai bună utilizare a proprietăților cât și de costul prin metoda costului de înlocuire netă.

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. Crt	Denumire cladire	Nr. inv.	Data PIF	Data construirii	Teren cota indiviza	Construita	Desfasurata	Valoarea prin metoda costului			Valoarea de impozitare prin metoda comparatiei de piata			
					mp	mp	mp	euro	lei/mp	lei	euro	lei/mp	lei	
1	Tribuna Sportiva	C2	-	28.10.1986	28.10.1986	-	474,00	474,00	43.589	434	205.864	-	-	-

Concluzie:

Pentru evaluarea imobilului compus din construcție tribună situată în localitatea Constanța, bd. Aurel Vlaicu, nr. 254, s-a considerat că valoarea obținută prin metoda costului de înlocuire net este cea mai credibilă, relevantă și adecvată deoarece nu s-au găsit imobile similare spre vânzare în zonă.

Valoarea de piață a imobilului tribuna sportivă, situat în orașul Constanța, bd. Aurel Vlaicu, nr. 254 este:

Nr. Crt	Denumire cladire	Nr. inv.	Data PIF	Data construirii	Teren cota indiviza	Construita	Desfasurata	Valoare de piață			
					mp	mp	mp	euro	lei/mp	lei	
1	Tribuna Sportiva	C2	-	28.10.1986	28.10.1986	-	474,00	474,00	43.589	434	205.864

***43.589,00 EURO echivalentul a 205.864,00 RON
fără TVA***

1 EURO 4,7228 RON 18.06.2019

Având în vedere faptul că în expertizele întocmite și actualizare de camerele notarilor publici, valabile pe anul 2019, dar și pe anii anteriori, nu există specificate valori pentru construcții identice sau similare cu cele care trebuie evaluate, respectiv tribună– C2, considerăm că ar trebui luată în considerare valoarea rezultată dintr-un raport de evaluare, așa cum estimată în cadrul acestui raport ca valoare de piață.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață mp	Valoarea grilă notari publici		
			EURO/mp	RON	EURO
1	Tribună sportivă – C2, bd. Aurel Vlaicu, nr. 254, zona Badea Cârțan, oraș Constanța	474,00	58,00	129.839,22	27.492,00

Valoarea de piață a imobilului Tribună C2 situat în orașul Constanța, bd. Aurel Vlaicu, nr. 254 conform expertizelor întocmite și actualizate de camerele notarilor publici este:

27.492,00 EURO echivalentul a 129.839,22 RON
fără TVA

1 EURO 4,7228 RON 18.06.2019

Observații importante:

Având în vedere faptul că în expertizele întocmite și actualizare de camerele notarilor publici, valabile pe anul 2019, dar și pe anii anteriori, nu există specificate valori pentru construcții identice sau similare cu cele care trebuie evaluate, respectiv vestiare, nu se poate aplica în această situație.

În cazul în care se dorește cu orice preț aplicarea valorilor rezultate din expertizele întocmite și actualizare de camerele notarilor publici cele mai apropiate construcții similare cu vestiarele ar fii clădiri de producție sau depozitare, iar pentru tribune clădiri anexe la locuințe individuale din cărămidă

Este important faptul că în Studiul de piață – privind valorile minime consemnate ale proprietăților din Județul Constanța și Tulcea se menționează la pagina 69, faptul că în cazul în care construcțiile tip locuință individuală au lipsă finisaje sau din contră au finisaje superioare este necesară întocmirea unui raport de evaluare, prin urmare, considerăm, cu atât mai mult în lipsa unor specificații clare pentru construcții similare cu cele evaluate, ar trebui luată în considerare valoarea dintr-un raport de evaluare, pe care am și estimat-o în această lucrare la paragraful 4.2.1.

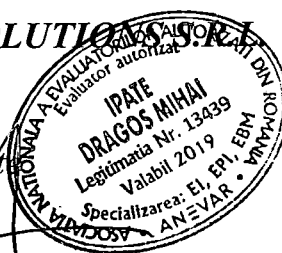
Raportul de evaluare a fost realizat

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



Administrator

ing. Dragoș Mihai Ipat



- evaluatorul a efectuat personal inspecția proprietății ce face obiectul prezentului raport de evaluare la data de 11.06.2019;
- 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

dr. ing. Dragoș Mihai Ipate



A handwritten signature in black ink, appearing to be "D. Ipate".



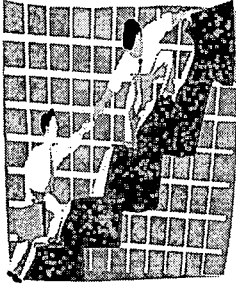
S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.

Constanța

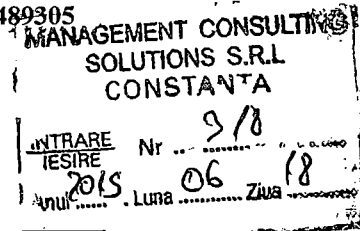
*Evaluare afaceri, proprietăți, bunuri,
Consultanță în management,
Reorganizare și restructurare, Studii de fezabilitate,
Planuri de afaceri, Finanțarea afacerilor*

România, 900190, Constanța, str. C.D. Gherea, nr. 13,
Telefon/fax 0341/173794, mobil 0745/183221,
e-mail: dragos.ipate@gmail.com

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



SISTEM DE MANAGEMENT CERTIFICAT
ID C12 157 1
ISO 9001



RAPORT DE EVALUARE

**Construcție Vestiar - C3
B-dul Aurel Vlaicu, nr. 254
oraș Constanța (334 mp)**

PROPRIETAR:

ASOCIAȚIA

„CLUBUL SPORTIV METALUL CONSTANȚA”

BENEFICIAR:

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA PATRIMONIU ȘI CADASTRU
SERVICIUL PATRIMONIU**

Iunie 2019

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

1. DESCRIEREA BUNURILOR MOBILE ȘI IMOBILE:

BUNURILE IMOBILE EVALUATE:

Obiectul evaluării: Vestiar C3 cu suprafața construită la sol de 334 mp, situat în localitatea Constanța, B-dul Aurel Vlaicu, nr. 254, ce aparține asociației ”Clubul Sportiv Metalul Constanța”.

Nr. Crt	Denumire clădirea	Nr. inv.	St teren	Sed	Data PIF	Data construirii	Nr. cad.	Cod postal	Incadrarea in zona pe localitati	Rangul localitatii	Nr. Niveluri	Teren cota indiviza	Construita	Desfasurata
			mp	mp								mp		
1	Vestiar	C3	-	334,00	14.06.1989	14.06.1989	208774-C3	900498	A	I	P	-	334,00	334,00

Nr. Crt	Denumire clădirea act vânzare / cumpărare	Tip clădire (obișnuita / speciala)	Tip construcție (inchisa, partial inchisa, deschisa, ingropata)	Tip acoperis si invelitoare (terasa/sarpanta/ panza subtire de beton/ etc.; invelitoare din tigla, tabla, azbociment, etc.)	Structura si plansee (lemn/ metal/ zidarie portanta/ cadre de beton/ beton, etc.)	Tip pereti (lemn/ paianta/ caramida/ beton/ piatra/ sticla, etc.)	Tip pardoseli (ceramice, ciment, mozaic, parchet, dusumea, pamant etc)	Tip finisaje (inferioare/ medii/ superioare)	Instalatii (electrice/ sanitare/ termice/ gaze)	Tip incalzire (centrala proprie/ sobe cu lemne/ cu gaz, etc.; retea de termoficare)	Instalatie de ventilatie, climatizare	Starea constructiei (rea/ satisfacatoare/ buna/ foarte buna/ modernizate)	Lucrari recente (renovare/ modernizare - descriere succinta si anul)
1	Vestiar	obișnuita	inchisa	invelitoare din tabla/azbociment	cadre de beton	zidărie	ciment	medii	electrice, sanitare	nu	da	buna	nu

Deoarece proprietarul nu a permis accesul în imobil, acesta nu a putut fi inspectat și la interior, astfel am presupus ca interiorul acesteia corespunde cu vârsta imobilului.

Prin prezentul raport de evaluare s-a stabilit valoarea de piață a bunului imobil - construcție vestiar - în vederea exproprierii.

Data evaluării: 18 Iunie 2019.

În prezentul raport, proprietatea a fost evaluată prin:

- Metoda CÎN este recomandată în cazul unei proprietăți cu scop de proprietate individuală nerezidențială nouă și constă în evaluarea terenului și a construcției pornind de la costul de reconstrucție care se depreciază în conformitate cu starea tehnică a clădirii evaluate și însumarea celor două valori;
- La cererea clientului a fost calculată și o valoare neconformă cu standardele ANEVAR, dar conformă cu Legea 255/2010, art. 5, alin 1 pe baza expertizelor întocmite și actualizate de camerele notarilor publici

Valoarea finală a fost stabilită, ținându-se cont atât de cea mai bună utilizare a proprietăților cât și de costul prin metoda costului de înlocuire netă.

Centralizator cu valori evaluate:

Nr. Crt	Denumire clădire		Nr. inv.	Data PIF	Data construirii	Teren cota indiviza	Construita	Desfasurata	Valoarea prin metoda costului			Valoarea de impozitare prin metoda comparatiei de piata		
						mp	mp	mp	euro	lei/mp	lei	euro	lei/mp	lei
1	Vestiar	C3	-	14.06.1989	14.06.1989	-	334,00	334,00	57.195	809	270.122	-	-	-

Concluzie:

Pentru evaluarea imobilului compus din construcție vestiar – C3 situat în localitatea Constanța, bd. Aurel Vlaicu, nr. 254, s-a considerat că valoarea obținută prin metoda costului de înlocuire net este cea mai credibilă, relevantă și adecvată deoarece nu s-au găsit imobile similare spre vânzare pe piață.

Valoarea de piață a imobilului Vestiar C3 situat în orașul Constanța, bd. Aurel Vlaicu, nr. 254 este:

Nr. Crt	Denumire clădire		Nr. inv.	Data PIF	Data construirii	Teren cota indiviza	Construita	Desfășurata	Valoare de piață		
						mp	mp	mp	euro	lei/mp	lei
1	Vestiar	C3	-	14.06.1989	14.06.1989	-	334,00	334,00	57.195	809	270.122

***57.195,00 EURO echivalentul a 270.122,00 RON
fără TVA***

1 EURO 4,7228 RON 18.06.2019

Având în vedere faptul că în expertizele întocmite și actualizare de camerele notarilor publici, valabile pe anul 2019, dar și pe anii anteriori, nu există specificate valori pentru construcții identice sau similare cu cele care trebuie evaluate, respectiv vestiar – C3, considerăm că ar trebuii luată în considerare valoarea rezultată dintr-un raport de evaluare, așa cum estimată în cadrul acestui raport ca valoare de piață.

Nr. crt.	Denumire	Suprafață	Valoarea grilă notari publici		
		mp	EURO/mp	RON	EURO
I	Vestiar - C3, bd. Aurel Vlaicu, nr. 254, zona Badea Cârțan, oraș Constanța	334,00	176,00	277.625,08	58.784,00

Valoarea de piață a imobilului Vestiar C3 situat în orașul Constanța, bd. Aurel Vlaicu, nr. 254 conform expertizelor întocmite și actualizate de camerele notarilor publici este:

58.784,00 EURO echivalentul a 277.625,08 RON
fără TVA

1 EURO 4,7228 RON 18.06.2019

Observații importante:

Având în vedere faptul că în expertizele întocmite și actualizare de camerele notarilor publici, valabile pe anul 2019, dar și pe anii anteriori, nu există specificate valori pentru construcții identice sau similare cu cele care trebuie evaluate, respectiv vestiare, nu se poate aplica în această situație.

În cazul în care se dorește cu orice preț aplicarea valorilor rezultate din expertizele întocmite și actualizare de camerele notarilor publici cele mai apropiate construcții similare cu vestiarele ar fii clădiri de producție sau depozitare, iar pentru tribune clădiri anexe la locuințe individuale din cărămidă

Este important faptul că în Studiul de piață – privind valorile minime consemnate ale proprietăților din Județul Constanța și Tulcea se menționează la pagina 69, faptul că în cazul în care construcțiile tip locuință individuală au lipsă finisaje sau din contră au finisaje superioare este necesară întocmirea unui raport de evaluare, prin urmare, considerăm, cu atât mai mult în lipsa unor specificații clare pentru construcții similare cu cele evaluate, ar trebui luată în considerare valoarea dintr-un raport de evaluare, pe care am și estimat-o în această lucrare la paragraful 4.2.1.

Raportul de evaluare a fost realizat

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

Administrator
DRAGOS MIHAI IPATE
 dr. IPATE DRAGOS MIHAI
 S.C. MANAGEMENT CONSULTING SOLUTIONS S.R.L.
 CONSTANTA

ADMINISTRATOR
 EVALUATORUL AUTORIZAT
 Evaluat autorizat
 IPATE DRAGOS MIHAI
 Legitimatia Nr. 13439
 Valabil 2019
 Specializarea: Et. EPI, EBN
 ANEVAR