



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare nr.2410061/02.10.2024, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.189992/03.10.2024, ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului situat în stațiunea Mamaia, bd. Mamaia nr.519, aferent activului "Restaurant Corsarul" în suprafață de 865 mp

Consiliul local al municipiului Constanța întrunit în ședința ordinară din data de 25.10. 2024;

Având în vedere:

- proiectul de hotărâre nr. 450/15.10.2024;
- referatul de aprobare al domnului primar Vergil CHIȚAC înregistrat sub nr. 198205/15.10. 2024, în calitate sa de inițiator;
- raportul de specialitate al Serviciului contracte și administrarea economică a domeniului public și privat din cadrul Direcției activități economice, înregistrat sub nr. 198205/15.10. 2024;
- avizul Comisiei de specialitate nr.1 de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe, administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța;
- avizul Comisiei de specialitate nr.5 pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului;

În conformitate cu prevederile:

- art.26 și art.27 din HCL nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța,
- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

Luând în considerare:

- contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.4421/25.11.2003 la BNPA "Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan-Gabriel", încheiat între Municipiul Constanța și societatea CORSARUL CLUB SRL,
- contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.395/21.02.2024 la BNPA "Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan-Gabriel", încheiat între societatea COMTRANS SRL și societatea GRAIN SISTEM SERVICE SRL,
- cererea de aviz DAE a societății GRAIN SISTEM SERVICE SRL înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.119421/18.06.2024,
- cererea societății GRAIN SISTEM SERVICE SRL înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.179849/18.09.2024, însoțită de memoriul de arhitectură întocmit de societatea ARHI PLUS CRAFT SRL,

În temeiul prevederilor art.129 alin.(2) lit.c), alin.(6) lit.b) și art.196 alin.(1) lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – (1) Consiliul local al municipiului Constanța își însușește raportul de evaluare nr.2410061/02.10.2024 întocmit de Androniu Consulting S.R.L., înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.189992/03.10.2024 pentru terenul situat în stațiunea Mamaia, bd. Mamaia nr.519, aferent activului

"Restaurant Corsarul", în suprafață de 865 mp, identificat cu număr cadastral 207288, ce a făcut obiectul contractelor de vânzare cumpărare autentificate sub nr.4421/25.11.2003 și sub nr.395/21.02.2024, ce stabilește diferența de preț în sumă de 339.800 euro, fără TVA, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Diferența de preț a rezultat ca urmare a solicitării modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului precizat la alin.(1) din "restaurant" în "Desființare Corp C1 și construire structură de cazare cu regim de înălțime S+P+5-8E (Conform art.8, alin.4 din Legea nr.50/1991, cu modificările și actualizările ulterioare)" conform certificatului de urbanism nr.1163/30.04.2024, cererii privind obținerea avizului DAE, fost DGEF, înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.119421/18.06.2024 și memoriului de arhitectură întocmit de societatea ARHI PLUS CRAFT SRL transmis prin adresa înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.179849/18.09.2024: suprafața teren=865 mp, POT propus=70%, CUT propus=1,33<4/UTR, CUT propus=5,94/TEREN, suprafața construită aferentă CUT=5.144,65 mp, suprafața desfășurată totală=5.760,95 mp.

Art.2. Achitarea diferenței de preț se face integral, în conformitate cu prevederile HCL nr.293/31.08.2021, inclusiv TVA datorat conform prevederilor Legii nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, înainte de semnarea actului juridic în formă autentică.

Art.3. Compartimentul secretariat, relații consiliul local, administrația publică și fond funciar va comunica prezenta hotărâre Direcției financiare, Serviciului contracte și administrarea economică a domeniului public și privat din cadrul Direcției activități economice, Serviciului juridic, societății GRAIN SISTEM SERVICE SRL (B-dul. Mamaia nr.158, Constanța), în vederea ducerii la îndeplinire, Direcției generale urbanism și patrimoniu și Instituției prefectului - județul Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

4 pentru, 5 împotrivă, 1 abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 25 de consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

FLORIN-TUDOR GAURILĂ

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
Fulvia-Antonea DINESCU

CONSTANȚA

Nr. 444 / 25.10. .2024



ANDRONIU
CONSULTING

CONSULTANȚĂ
ȘI EVALUARE

ANEXĂ LA
HCL NR. 444/1.10.2024

Brăila, str. Neagra nr.5, jud. Brăila
email: office@acos.ro
Mob: 0722.635.370



RAPORT DE EVALUARE

NR. 2410061/02.10.2024

CONTRACT SUBSECVENT: 33235/15.02.2024

Solicitant: MUNICIPIUL CONSTANTA

Beneficiar: MUNICIPIUL CONSTANTA

Evaluarea Imobiliară

Imobilului situat în Municipiul
Constanta, Loc. Mamaia, B-dul
Mamaia, Nr. 519, Jud. Constanta.

Proprietari: S. C. GRAIN SISTEM
SERVICE S.R.L.

Teren liber - curți construcții

Data evaluării 30.09.2024

Data raportului 02.10.2024

Carte Funciară: 207288

Suprafață: 865 mp

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
FLORIN-RODOE BAURHA

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII

Prezentul raport estimează valoarea de piață a următorului bun imobil:

**Imobilului situat în Municipiul Constanta, Loc. Mamaia, B-dul Mamaia, NR. 519,
Jud. Constanta, proprietatea S. C. GRAIN SISTEM SERVICE S.R.L..**

Beneficiarul lucrării: MUNICIPIUL CONSTANTA

Data evaluării: 30.09.2024

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,9760 LEI/ EURO.

Având în vedere informațiile deținute și relevanța lor, am considerat ca metoda comparație directe reflecta cel mai bine condițiile și așteptările pieței imobiliare, fiind o piață activă în acest sens, este cea mai precisă și trebuie folosită pentru estimarea finală a valorii de piață.

În baza datelor, analizelor, judecăților și calculelor prezentate în cadrul raportului de evaluare, evaluatorul consideră că indicația asupra valorii de piață a proprietății evaluate, la data de 30.09.2024, este cea rezultată din metoda comparație directe.

Abordarea prin piață	Suprafata construita	POT	CUT		
Suprafata teren (mp)				865,00	
Utilizarea 1-Restaurant		17,34%	0,17	387.900 €	1.929.300 lei
Utilizarea 2-Spatii Cazare		70,00%	4,00	727.700 €	3.619.300 lei
Diferenta Utilizare 2 - Utilizare 1				339.800 €	1.690.000,00 lei

SD aferentă CUT= SC parter +SC etaj 1-6 +SC etaj 7+SC etaj 8=5.144,65 mp

SD Total propus-Structura de cazare= 5760,95 mp (Regim de inaltime S+P+5-8E)

***Valoarea de piață nu este afectată de TVA, aceasta taxă fiind un element de fiscalitate care apare sau nu în momentul realizării unei tranzacții, în condițiile și la valorile specificate de lege și în funcție de calitatea persoanelor implicate în tranzacție (fizice sau juridice), iar în cazul persoanelor juridice în funcție de înregistrarea fiscală a acestora (ca plătitoare sau nu de TVA).**

Data raportului: 02.10.2024

Data evaluării: 30.09.2024

Expert Evaluator

Membru Titular A.N.E.V.A.R.

ec. Iulian-Cosmin Androniu

Membru Titular A.N.E.V.A.R.

jr. Alina-Maria Androniu

