



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

F01-PS32
PROIECT DE HOTĂRÂRE
AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Fulvia-Antonela DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 22/22.05.2025

privind aprobarea raportului de evaluare nr.2410141/03.04.2025, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.81084/08.04.2025, ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului situat în stațiunea Mamaia, zona Hotel/Restaurant Dacia, în suprafață de 684 mp

Primarul Municipiului Constanța, Vergil CHIȚAC, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 113 077 / 22.05.2025, în calitate sa de inițiator, având în vedere:

- raportul de specialitate al Serviciului contracte și administrarea economică a domeniului public și privat din cadrul Direcției activități economice, înregistrat sub nr. 113 083 / 22.05.2025 2025;

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,

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

Luând în considerare:

-contractul de vânzare cumpărare cu încheierea de autentificare nr.4982/20.12.2002 la BNPA "Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan-Gabriel",

-protocolul cu încheierea de autentificare nr.5244/19.12.2011 la BNP "Cristina Budei",

-contractul de vânzare cu încheierea de autentificare nr.440/29.05.2023 la SPN "Marincaș Eugen și Teodosiu Ana",

-cererea privind obținerea avizului DAE formulată de societatea CRIDEN HOLDING SRL înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.183131/24.09.2024,

-memoriul tehnic, Proiect nr.36/2023, întocmit de societatea TEHNOCONSULT PROIECT 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;

PROPUNE:

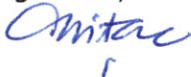
Art. 1 - (1) Consiliul local al municipiului Constanța își însușește raportul de evaluare nr.2410141/03.04.2025, întocmit de societatea Androniu Consulting S.R.L., înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.81084/08.04.2025, pentru terenul situat în stațiunea Mamaia, zona Hotel/Restaurant Dacia, în suprafață 684 mp din totalul de 4.867,46 mp, cu nr.cadastral 220150, ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.4982/20.12.2002 încheiat cu municipiul Constanța, a Protocolului autentificat sub nr.5244/19.12.2011 și a contractului de vânzare autentificat sub

nr.440/29.05.2023, prin care se stabilește diferența de preț în sumă de 251.200 euro, fără TVA, conform anexei care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

(2) Diferența de preț a rezultat ca urmare a solicitării modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului precizat la art. 1 alin.(1) din prezenta hotărâre din "teren sport" din cadrul destinației de "bar, grădină, piscină acoperită, sală sport, beauty saloon, teren sport, piscină descoperită, sală, bar, separeuri cu umbrare și dușuri (parter), grup sanitar" în "construire imobil Steh+P+5etaje(etajul 5 format din duplex cu supantă) cu funcțiunea de aparthotel și alimentație publică", conform certificatului de urbanism nr.201/11.01.2024, cererii privind obținerea avizului Direcției activități economice înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.183131/24.09.2024 și memoriului tehnic, Proiect nr.36/2023 întocmit de societatea TEHNOCONSULT PROIECT SRL: suprafața teren= 684 mp, POT propus= 66,15%, CUT propus= 4/UTR, nivel maxim imobil Steh+P+5etaje (etajul 5 format din duplex cu supantă), suprafața construită propusă= 485,65 mp(452,45+33,2), suprafața desfășurată propusă total= 4.658,78 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, la cursul de referință pentru euro, comunicat de Banca Națională a României în data plății, înainte de semnarea actului juridic în formă autentică.

Art.3. Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare din luna mai 2025 se transmite de Secretarul General al Municipiului următoarelor comisii: Comisiei de specialitate nr.1 de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe, administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța și Comisiei de specialitate nr.5 pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului, în vederea examinării, formulării de amendamente în scris, după caz, precum și întocmirii avizului cu privire la adoptarea proiectului.

INIȚIATOR,
PRIMAR
Vergil CHIȚAC




ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
Nr. 113077 / 22.05.2025

REFERAT DE APROBARE

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.2410141/03.04.2025, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.81084/08.04.2025, ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului situat în stațiunea Mamaia, zona Hotel/Restaurant Dacia, în suprafață de 684 mp

Văzând prevederile:

- Ordonanței de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,
- Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- HCL nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța,
- contractul de vânzare cumpărare cu încheierea de autentificare nr.4982/20.12.2002 la BNPA "Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan-Gabriel",
- protocolul cu încheierea de autentificare nr.5244/19.12.2011 la BNP "Cristina Budei",
- contractul de vânzare cu încheierea de autentificare nr.440/29.05.2023 la SPN "Marincaș Eugen și Teodosiu Ana",
- cererea privind obținerea avizului DAE formulată de societatea CRIDEN HOLDING SRL înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.183131/24.09.2024,
- memoriul tehnic, Proiect nr.36/2023, întocmit de societatea TEHNOCONSULT PROIECT SRL,

Luând în considerare:

- raportul de evaluare nr.2410141/03.04.2025, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.81084/08.04.2025, prin care firma de evaluare aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu Municipiul Constanța stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a solicitării modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului precizat la art. 1 alin.(1) din prezenta hotărâre din "teren sport" din cadrul destinației de "bar, grădină, piscină acoperită, sală sport, beauty saloon, teren sport, piscină descoperită, sală, bar, separeuri cu umbrare și dușuri (parter), grup sanitar" în "construire imobil Steh+P+5etaje(etajul 5 format din duplex cu supanță) cu funcțiunea de aparthotel și alimentație publică", conform certificatului de urbanism nr.201/11.01.2024, cererii privind obținerea avizului Direcției activități economice înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.183131/24.09.2024 și memoriului tehnic, Proiect nr.36/2023 întocmit de societatea TEHNOCONSULT PROIECT SRL: suprafața teren= 684 mp, POT propus= 66,15%, CUT propus= 4/UTR, nivel maxim imobil Steh+P+5etaje (etajul 5 format din duplex cu supanță), suprafața construită propusă= 485,65 mp(452,45+33,2), suprafața desfășurată propusă total= 4.658,78 mp.

În temeiul art.136 alin.(1) și alin.(8) lit. a) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de

hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.2410141/03.04.2025, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.81084/08.04.2025, ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului situat în stațiunea Mamaia, zona Hotel/Restaurant Dacia, în suprafață de 684 mp.

PRIMAR,

Vergil CHIȚAC



1



Raport de specialitate

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.2410141/03.04.2025, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.81084/08.04.2025, ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului situat în stațiunea Mamaia, zona Hotel/Restaurant Dacia, în suprafață de 684 mp

Luând în considerare referatul de aprobare al domnului primar Vergil CHIȚAC înregistrat sub nr. 113 044 / 22.05.2025, în calitate de inițiator,

Văzând prevederile OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare; ale Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor; ale HCL nr.293/31.08.2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, precum și prevederile contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.4982/20.12.2002 încheiat cu Municipiul Constanța, a Protocolului autentificat sub nr.5244/19.12.2011, precum și a contractului de vânzare autentificat sub nr.440/29.05.2023,

Contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.4982/2002, art.8, prevede faptul că destinația (reglementările și funcțiunile urbanistice) terenului poate fi schimbată cu acordul municipiului Constanța, în condițiile respectării de către proprietar a cerințelor legale referitoare la autorizare și avizare și sub rezerva plății către municipiul Constanța a eventualei diferențe de preț, rezultată din raportul de reevaluare ce se va întocmi cu prilejul noii destinații a terenului.

Prin contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.4982/2002 la BNPA Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan-Gabriel, Municipiul Constanța a înstrăinat către societatea Marina&Santis SRL terenul în suprafață totală de 4.867,46 mp, situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, aferent activului "Hotel Dacia Nord", cu destinația de "Bar, grădină, piscină acoperită, sală sport, beauty saloon, teren sport, piscină descoperită, sală, bar, separeuri cu umbrare și dușuri (parter), grup sanitar". (Art.8 alin.1 din contractul de vânzare cumpărare prevede: "Destinația terenului, înscrisă în prezentul contract, va putea fi schimbată cu acordul vânzătorului, în condițiile respectării de către proprietar a cerințelor legale referitoare la autorizare și avizare și sub rezerva plății către Municipiul Constanța a eventualei diferențe de preț, rezultată din raportul de reevaluare ce se va întocmi cu prilejul noii destinații a terenului"). Firma de evaluare aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța a întocmit raportul de evaluare nr.143789/26.11.2002, pentru terenul în suprafață totală de 4867,46 mp, defalcându-se suprafața totală de teren în suprafețe necesare derulării activității, terenul în suprafață de 684,36 mp fiind luat în calcul ca teren de sport.

Ulterior, dreptul de proprietate asupra terenului în suprafață de 684 mp, din totalul de 4.867,46 mp, identificat cu numărul cadastral 220150, a aparținut societății M&A TURISM LITORAL SRL conform Protocolului autentificat sub

nr.5244/19.12.2011 la BNP Cristina Budei.

În momentul de față, terenul este deținut de societatea CRIDEN HOLDING SRL, conform contractului de vânzare autenticat sub nr.440/29.05.2023 la SPN "Marincaș Eugen și Teodosiu Ana" și Extrasului de carte funciară pentru informare nr.5454/12.01.2024 emis de OCPI Constanța.

În conformitate cu prevederile HCL nr.121/24.05.2013 privind aprobare PUZ Mamaia a fost emis, la solicitarea societății CRIDEN HOLDING SRL, certificatul de urbanism nr.201/11.01.2024 în vederea obținerii autorizației de construire pentru "*construire imobil Steh+P+5etaje (etajul 5 format din duplex cu supanță) cu funcțiunea de aparthotel și alimentație publică*", pentru terenul situat în stațiunea Mamaia, zona Hotel/Restaurant Dacia, în suprafață de 684 mp.

Prin cererea nr.183131/24.09.2024 societatea CRIDEN HOLDING SRL solicită avizul DAE, fost DGEF, conform certificatului de urbanism nr.201/11.01.2024 emis de Primăria municipiului Constanța în vederea obținerii autorizației de construire pentru terenul în suprafață de 684 mp.

Pentru stabilirea necesității și oportunității adoptării de către Consiliul Local a proiectului de hotărâre, în conformitate cu prevederile HCL nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța, cererea de aviz DAE formulată pentru terenul în suprafață de 684 mp, situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, zona Hotel/Restaurant Dacia, identificat cu număr cadastral 220150, a parcurs etapele prevăzute de metodologia de vânzare.

Astfel, prin nota de comandă nr.184578/26.09.2024 și adresa nr.73573/31.03.2025 s-a solicitat firmei de evaluare aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța, întocmirea, respectiv actualizarea, raportului de evaluare prin care să fie stabilită eventuala diferență de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului din "*teren sport*" din cadrul destinației de "*bar, grădină, piscină acoperită, sală sport, beauty saloon, teren sport, piscină descoperită, sală, bar, separeuri cu umbrare și dușuri (parter), grup sanitar*" în "*construire imobil Steh+P+5etaje(etajul 5 format din duplex cu supanță) cu funcțiunea de aparthotel și alimentație publică*" conform certificatului de urbanism nr.201/11.01.2024, cererii privind obținerea avizului DAE înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.183131/24.09.2024 și memoriului tehnic, Proiect nr.36/2023, întocmit de societatea TEHNOCONSULT PROIECT SRL: suprafața teren=684 mp, POT propus=66,15%, CUT propus=4/UTR, suprafața construită propusă=485,65 mp(452,45+33,2), suprafața generatoare de POT=452,45 mp, suprafața desfășurată propusă total=4.658,78 mp, suprafața construită generatoare CUT=3.305,05 mp.

Prin raportul de evaluare nr.2410141/10.10.2024, actualizat cu nr.2410141/03.04.2025, întocmit de Androniu Consulting S.R.L., înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.194523/10.10.2024, actualizat cu nr.81084/08.04.2025, a fost stabilită diferența de preț în sumă de 251.200 euro, fără TVA, ținându-se cont de conținutul documentației aferentă cererii de aviz DAE nr.183131/24.09.2024 și memoriului tehnic, Proiect nr.36/2023, întocmit de societatea TEHNOCONSULT PROIECT SRL: suprafața teren=684 mp, POT propus=66,15%, CUT propus=4/UTR, suprafața construită propusă=485,65 mp(452,45+33,2), suprafața generatoare de POT=452,45 mp, suprafața desfășurată propusă total=4.658,78 mp, suprafața construită generatoare CUT=3.305,05 mp.

În conformitate cu prevederile HCL nr.293/31.08.2021, plata prețului de vânzare se va achita integral, inclusiv TVA datorat conform prevederilor Codului fiscal, la cursul de referință pentru euro, comunicat de Banca Națională a României în data plății, înainte de semnarea actului juridic în formă autentică.

Față de cele mai sus prezentate, în temeiul art.136 alin.(8), lit.b) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, s-a întocmit prezentul raport de specialitate care însoțește proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.2410141/03.04.2025, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.81084/08.04.2025, ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului situat în stațiunea Mamaia, zona Hotel/Restaurant Dacia, în suprafață de 684 mp, ce va fi supus spre analiză, dezbatere și aprobare plenului Consiliului local al municipiului Constanța.

Director executiv,
Oana MARTIN



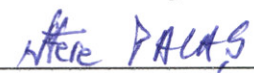
Șef serviciu,
Monica HAGI

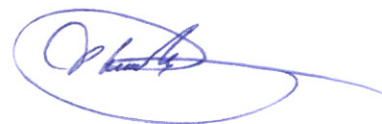


Întocmit,
Mariana IRIMIA



Avizat,
Serviciul juridic

C.j. 





RAPORT DE EVALUARE

NR. 2410141/03.04.2025

CONTRACT SUBSECVENT: 35820/17.02.2025

Solicitant: MUNICIPIUL CONSTANTA

Beneficiar: MUNICIPIUL CONSTANTA

Evaluarea Imobiliară

Imobilului situat în Municipiul Constanta, Loc. Mamaia, Zona Restaurant Dacia, Jud. Constanta

Proprietari: S.C. CRIDEN HOLDING S.R.L.

Teren liber – curți construcții

Data evaluării 03.04.2025

Data raportului 03.04.2025

Carte Funciară: 220150

Suprafața: 684 mp



1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII

*Prezentul raport estimează valoarea de piață a următorului bun imobil:
Imobilului situat în Municipiul Constanta, Loc. Mamaia, Zona Restaurant Dacia,
Jud. Constanta, proprietatea S.C. CRIDEN HOLDING S.R.L..*

ACTUALIZAREA A RAPORTULUI NR. 2410151/10.10.2024

Beneficiarul lucrării: MUNICIPIUL CONSTANTA

Data evaluării: 03.04.2025

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,9774 LEI/ EURO.

*Având în vedere informațiile deținute și relevanța lor, am considerat ca **metoda comparație directe** reflectă 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 **03.04.2025**, este cea rezultată din **metoda comparație directe**.*

Abordarea prin piața	POT	CUT		
Suprafața teren (mp)			684,00	
Utilizarea 1- teren sport	100,00%	1,00	195.600 €	973.579,44 lei
Utilizarea 2-spațiu comercial, alimentație publică, locuințe de vacanță	66,15%	4,00	446.800 €	2.223.902,32 lei
Diferența Utilizare 2 - Utilizare 1			251.200 €	1.250.322,88 lei

Nota - Estimarea diferenței a fost făcută pentru următoarea utilizare (utilizarea 2):
Construire imobil Steh+P+5 etaje (etajul 5 format din duplex cu supanță) cu funcțiunea de aparthotel și alimentație publică. Destinație propusă: spațiu comercial, alimentație publică, locuințe de vacanță; S=684 mp; S construită propusă=485,65 mp; SC generatoare de POT=452,45 mp; S desfășurată propusă=4.658,78 mp; SC generatoare CUT=3.305,05 mp; POT=70% (66,15%); CUT=2,98 raportat la 4/UTR.

**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: 03.04.2025

Data evaluării: 03.04.2025

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

