



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 201/22.05.2025

privind aprobarea raportului de evaluare nr.2410231/03.04.2025, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.81089/08.04.2025, ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului situat în stațiunea Mamaia, Tabără Nord, Camera 3 Recepție, în suprafață de 376 mp

Primarul Municipiului Constanța, Vergil CHIȚAC, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 113 061 / 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. 113085 / 22.05 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.4518/03.12.2003 la BNPA "Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan-Gabriel",

- contractul de vânzare cu încheierea de autentificare nr.783/14.03.2022 la BIN "Șerban Mihaela-Lavinia",

- cererea privind obținerea avizului DAE formulată de societatea MINI FARM SRL înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.180226/19.09.2024,

- cererea societății MINI FARM SRL înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.195764/11.10.2024, însoțită de memoriul tehnic de arhitectură, Proiect nr.24032022, întocmit de societatea INFINITY DESIGN OFFICE 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;

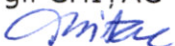
PROPUNE:

Art. 1 – (1) Consiliul local al municipiului Constanța își însușește raportul de evaluare nr.2410231/03.04.2025, întocmit de Androniu Consulting S.R.L., înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.81089/08.04.2025, pentru terenul situat în stațiunea Mamaia, bd. Mamaia FN, Tabără Nord, Camera 3 Recepție, în suprafață 376 mp, identificat cu nr.cadastral 218590, ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.4518/03.12.2003 încheiat cu municipiul Constanța și a contractului de vânzare autentificat sub nr.783/14.03.2022, prin care se stabilește diferența de preț în sumă de 76.200 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 prezentul proiect hotărâre din *"cabinet medical, farmacie și spațiu comercial"* în *"desființare imobil existent, construire imobil P+4E cu funcțiunea de alimentație publică, farmacie, spațiu comercial și turism cfm. art.8 din Lg 50/1991"*, conform certificatului de urbanism nr.2850/24.10.2023, cererii privind obținerea avizului Direcției activități economice înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.180226/19.09.2024 și memoriului tehnic de arhitectură, Proiect nr.24032022 întocmit de societatea INFINITY DESIGN OFFICE SRL, transmis prin adresa nr.195764/11.10.2024: suprafața teren=376 mp, POT=33,51% (se menține cel existent), CUT propus=1,67, CUT maxim admis=4/UTR, RH propus=P+4E, suprafața construită la sol corp propus=126 mp, suprafața construită desfășurată corp propus=630 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. 113061 / 22.05.2025

REFERAT DE APROBARE

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.2410231/03.04.2025, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.81089/08.04.2025, ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului situat în stațiunea Mamaia, Tabără Nord, Camera 3 Recepție, în suprafață de 376 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.4518/03.12.2003 la BNPA "Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan-Gabriel", încheiat între Municipiul Constanța și societatea DENTIS SRL,
- contractul de vânzare cu încheierea de autentificare nr.783/14.03.2022 la BIN "Șerban Mihaela-Lavinia", încheiat între NEACȘU Vasile, în nume propriu și mandatar pentru NEACȘU Adriana-Elena, și societatea MINI FARM SRL,
- cererea privind obținerea avizului DAE formulată de societatea MINI FARM SRL înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.180226/19.09.2024,
- cererea societății MINI FARM SRL înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.195764/11.10.2024, însoțită de memoriul tehnic de arhitectură, Proiect nr.24032022, întocmit de societatea INFINITY DESIGN OFFICE SRL,

Luând în considerare:

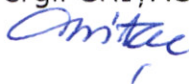
raportul de evaluare nr.2410231/03.04.2025, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.81089/08.04.2025, prin care firma de evaluare aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu Municipiul Constanța stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a solicitării modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului precizat la art. 1 alin.(1) din prezenta hotărâre din "*cabinet medical, farmacie și spațiu comercial*" în "*desființare imobil existent, construire imobil P+4E cu funcțiunea de alimentație publică, farmacie, spațiu comercial și turism cfm. art.8 din Lg 50/1991*", conform certificatului de urbanism nr.2850/24.10.2023, cererii privind obținerea avizului Direcției activități economice înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.180226/19.09.2024, precum și memoriului tehnic de arhitectură, Proiect nr.24032022 întocmit de societatea INFINITY DESIGN OFFICE SRL, transmis prin adresa nr.195764/11.10.2024: suprafața teren=376 mp, POT=33,51% (se menține cel existent), CUT propus=1,67, CUT maxim admis=4/UTR, RH propus=P+4E, suprafața construită la sol corp propus=126 mp, suprafața construită desfășurată corp propus=630 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.2410231/03.04.2025, înregistrat la

Primăria municipiului Constanța sub nr.81089/08.04.2025, ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului situat în stațiunea Mamaia, Tabără Nord, Camera 3 Recepție, în suprafață de 376 mp.

PRIMAR,

Vergil CHIȚAC





Raport de specialitate

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.2410231/03.04.2025, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.81089/08.04.2025, ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului situat în stațiunea Mamaia, Tabără Nord, Camera 3 Recepție, în suprafață de 376 mp

Luând în considerare referatul de aprobare al domnului primar Vergil CHIȚAC înregistrat sub nr. 113 061 / 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.4518/03.12.2003 încheiat cu Municipiul Constanța, precum și a contractului de vânzare autentificat sub nr.783/14.03.2022.

Contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.4518/2003, 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.4518/2003 la BNPA Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan-Gabriel, Municipiul Constanța a înstrăinat către societatea Dentis SRL terenul în suprafață totală de 375,88 mp, situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, Tabără Nord, Camera 3 Recepție, cu destinația de "cabinet medical, farmacie și spațiu comercial". (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").

Ulterior, dreptul de proprietate asupra terenului în suprafață de 376 mp, identificat cu numărul cadastral 218590, a aparținut numiților NEACȘU Vasile și NEACȘU Adriana-Maria conform contractului de vânzare autentificat sub nr.2980/04.10.2019 la SPN "Trifu Eugenia și Roman Petre-Cristian".

În momentul de față, terenul este deținut de societatea MINI FARM SRL, conform contractului de vânzare autentificat sub nr.783/14.03.2022 la BIN "Șerban Mihaela-Lavinia" și Extrasului de carte funciară pentru informare nr.210750/01.08.2024 emis de OCPI Constanța.

În conformitate cu prevederile HCL nr.121/24.05.2013 privind aprobare PUZ Mamaia a fost emis, la solicitarea societății MINI FARM SRL, certificatul de urbanism nr.2850/24.10.2023 în vederea obținerii autorizației de construire pentru *"desființare imobil existent, construire imobil P+4E cu funcțiunea de alimentație publică, farmacie, spațiu comercial și turism cfm. Art.8 din Lg 50/1991"*, pentru terenul situat în stațiunea Mamaia, Tabără Nord, Camera 3 Recepție, în suprafață de 376 mp.

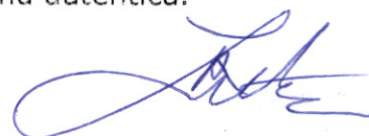
Prin cererea nr.180226/19.09.2024 societatea MINI FARM SRL solicită avizul DAE, fost DGEF, conform certificatului de urbanism nr.2850/24.10.2023 emis de Primăria municipiului Constanța în vederea obținerii autorizației de construire pentru terenul în suprafață de 376 mp.

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 376 mp, situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, Tabără Nord, Camera 3 Recepție, identificat cu număr cadastral 218590, a parcurs etapele prevăzute de metodologia de vânzare.

Astfel, prin nota de comandă nr.198540/16.10.2024 și adresa nr.73580/31.03.2025 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 *"cabinet medical, farmacie și spațiu comercial"* în *"desființare imobil existent, construire imobil P+4E cu funcțiunea de alimentație publică, farmacie, spațiu comercial și turism cfm. art.8 din Lg 50/1991"*, conform certificatului de urbanism nr.2850/24.10.2023, cererii privind obținerea avizului Direcției activități economice înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.180226/19.09.2024 și memoriului tehnic de arhitectură, Proiect nr.24032022 întocmit de societatea INFINITY DESIGN OFFICE SRL, transmis prin adresa nr.195764/11.10.2024: suprafața teren=376 mp, POT=33,51% (se menține cel existent), CUT propus=1,67, CUT maxim admis=4/UTR, RH propus=P+4E, suprafața construită la sol corp propus=126 mp, suprafața construită desfășurată corp propus=630 mp.

Prin raportul de evaluare nr.2410231/23.10.2024, actualizat cu nr.2410231/03.04.2025, întocmit de Androniu Consulting S.R.L., înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.207075/29.10.2024, actualizat cu nr.81089/08.04.2025, a fost stabilită diferența de preț în sumă de 76.200 euro, fără TVA, ținându-se cont de conținutul documentației aferentă cererii privind obținerea avizului Direcției activități economice, înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.180226/19.09.2024 și memoriului tehnic de arhitectură, Proiect nr.24032022 întocmit de societatea INFINITY DESIGN OFFICE SRL, transmis prin adresa nr.195764/11.10.2024: suprafața teren=376 mp, POT=33,51% (se menține cel existent), CUT propus=1,67, CUT maxim admis=4/UTR, RH propus=P+4E, suprafața construită la sol corp propus=126 mp, suprafața construită desfășurată corp propus=630 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.

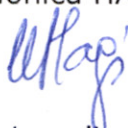


Față de cele mai sus prezentate, în temeiul art.136 alin.(8), lit.b) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, s-a întocmit prezentul raport de specialitate care însoțește proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.2410231/03.04.2025, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.81089/08.04.2025, ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului situat în stațiunea Mamaia, Tabără Nord, Camera 3 Recepție, în suprafață de 376 mp, ce va fi supus spre analiză, dezbateră și aprobare plenului Consiliului local al municipiului Constanța.

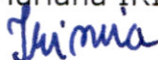
Director executiv,
Oana MARTIN



Șef serviciu,
Monica HAGI

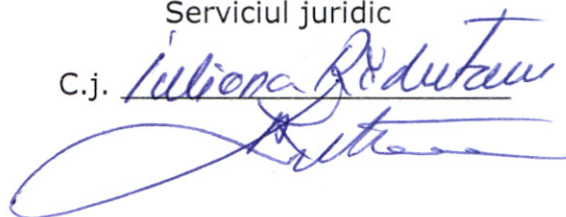


Întocmit,
Mariana IRIMIA



Avizat,
Serviciul juridic

C.j.





RAPORT DE EVALUARE

NR. 2410231/03.04.2025

CONTRACT SUBSECVENT: 35820/17.02.2025

Solicitant: **MUNICIPIUL CONSTANTA**

Beneficiar: **MUNICIPIUL CONSTANTA**

Evaluarea Imobiliară

Imobilului situat în Municipiul
Constanta, Loc. Mamaia, B-dul
Mamaia, Nr. FN, Tabara Nord
Camera 3 Receptie, Jud.
Constanta.

Proprietari: **S.C. MINI FARM S.R.L.**

Teren liber – curți construcții

Data evaluării 03.04.2025

Data raportului 03.04.2025

Carte Funciară: 218590

Suprafața: 376 mp



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. FN, Tabara Nord Camera 3 Receptie, Jud. Constanta. proprietatea S. C. MINI FARM 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** 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 **03.04.2025**, este cea rezultată din **metoda comparație directe**.

Abordarea prin piața	POT	CUT		
Suprafata teren (mp)			376,00	
Utilizarea 1-cabinet medical, farmacie, spațiu comercial	28,71%	0,29	78.000 €	388.200 lei
Utilizarea 1 și 2-alimentație publică, farmacie, spațiu comercial și turism	33,51%	4,00	154.200 €	767.500 lei
Diferenta Utilizare 2 - Utilizare 1			76.200 €	379.300 lei

S construită corp propus=126 mp / S construită desfășurată corp propus=630 mp
Construire imobil P+4E cu funcțiunea de alimentație publică, farmacie, spațiu comercial și turism cfm. Art 8 din L. 50/1991- POT=33,51% - se menține cel existen, RH=P+4E, CUT propus=1,67

**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

Expertii Evaluatori:

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu

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

jr. Alina-Maria Androniu

