



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 334/09.09.2025

privind aprobarea raportului de evaluare nr.2508015/01.08.2025, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.173906/04.08.2025, ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului situat în stațiunea Mamaia, subzona A3 (Melody-Cazino-Castel), aferent activului "Rotiserie Cazino Nord - Cafenea Cazino Nord"

Primarul Municipiului Constanța, Vergil CHIȚAC, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 202.752/08.09.2025, 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. 203.255/09.09.2025;

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,

- HCL nr.286/2025 pentru modificarea și completarea 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:

- HCL nr.224/2022 privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - construire imobil alimentație publică, Stațiunea Mamaia, subzona A3, (Melody - Cazino - Castel), investitor Danadi SRL,

- certificatul de urbanism nr. 517/16.02.2023 emis pentru a fi utilizat în scopul declarat pentru: "desființare corpuri C1 și C2 și construire imobil Stehnic+P+1-2 etaje pentru alimentație publică conform P.U.D. aprobat cu H.C.L. nr.224/30.05.2022",

- contractul de vânzare cumpărare cu încheierea de autentificare nr.1126/21.10.2002 la BNP "DARIE Ruxandra-Luminița",

- cererea privind obținerea avizului DAE formulată de societatea DANADI SRL înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.127908/11.06.2025,

- memoriul de arhitectură înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.154294/11.07.2025, Proiect nr.02/2023, întocmit de societatea VOLLEER 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.2508015/01.08.2025, întocmit de societatea Androniu Consulting S.R.L., înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.173906/04.08.2025,

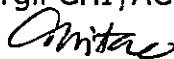
pentru terenul situat în stațiunea Mamaia, subzona A3 (Melody-Cazino-Castel), aferent activului "Rotiserie Cazino Nord – Cafenea Cazino Nord", în suprafață de 526 mp, identificat cu număr cadastral 205170, ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.1126/21.10.2002 încheiat cu Municipiul Constanța, prin care se stabilește diferența de preț în sumă de 94.300 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 "BUFET-BAR" în "DESFIINȚARE CORPURI C1 ȘI C2 ȘI CONSTRUIRE IMOBIL Stehnic+P+1-2ETAJE PENTRU ALIMENTAȚIE PUBLICĂ CONFORM P.U.D. APROBAT CU H.C.L. nr.224/30.05.2022", conform certificatului de urbanism nr.517/16.02.2023, cererii privind obținerea avizului Direcției activități economice înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.127908/11.06.2025, precum și memoriului de arhitectură, Proiect nr.02/2023, întocmit de societatea VOLLEER SRL, transmis prin adresa nr.154294/11.07.2025: suprafața teren=526 mp, POT=70%, CUT =2,09, suprafața construită propusă=368 mp, suprafața construită generatoare CUT=1100 mp, suprafața construită desfășurată propusă total=1135 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 septembrie 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



1



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
Nr. 202752 / 08.09.2025

REFERAT DE APROBARE

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.2508015/01.08.2025, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.173906/04.08.2025, ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului situat în stațiunea Mamaia, subzona A3 (Melody-Cazino-Castel), aferent activului "Rotiserie Cazino Nord – Cafenea Cazino Nord"

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,
- HCL nr.286/2025 pentru modificarea și completarea HCL nr.293/2021 privind aprobarea metodologiei de vânzare a bunurilor imobile proprietate privată a municipiului Constanța,
- HCL nr.224/2022 privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu – construire imobil alimentație publică, Stațiunea Mamaia, subzona A3, (Melody – Cazino - Castel), investitor Danadi SRL,
- certificatului de urbanism nr.517/16.02.2023 emis pentru a fi utilizat în scopul declarat pentru: "desființare corpuri C1 și C2 și construire imobil Stehnic+P+1-2 etaje pentru alimentație publică conform P.U.D. aprobat cu H.C.L. nr.224/30.05.2022",
- contractului de vânzare cumpărare cu încheierea de autentificare nr.182/21.03.2003 la BNP "DARIE Ruxandra-Luminița",
- contractului de vânzare cumpărare cu încheierea de autentificare nr.1126/21.10.2002 la BNP "DARIE Ruxandra-Luminița",
- cererii privind obținerea avizului DAE formulată de societatea DANADI SRL înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.127908/11.06.2025,
- memoriului de arhitectură înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.154294/11.07.2025, Proiect nr.02/2023, întocmit de societatea VOLLEER SRL,

Luând în considerare:

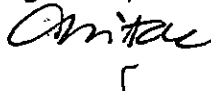
raportul de evaluare nr.2508015/01.08.2025, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.173906/04.08.2025, prin care firma de evaluare aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu Municipiul Constanța stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a solicitării modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului precizat la art. 1 alin.(1) din prezenta hotărâre din "BUFET-BAR" în "DESFIINȚARE CORPURI C1 și C2 ȘI CONSTRUIRE IMOBIL Stehnic+P+1-2ETAJE PENTRU ALIMENTAȚIE PUBLICĂ CONFORM P.U.D. APROBAT CU H.C.L. nr.224/30.05.2022", conform certificatului de urbanism

nr.517/16.02.2023, cererii privind obținerea avizului Direcției activități economice înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.127908/11.06.2025, precum și memoriului de arhitectură, Proiect nr.02/2023, întocmit de societatea VOLLEER SRL, transmis prin adresa nr.154294/11.07.2025: suprafața teren=526 mp, POT=70%, CUT =2,09, suprafața construită propusă=368 mp, suprafața construită generatoare CUT=1100 mp, suprafața construită desfășurată propusă total=1135 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.2508015/01.08.2025, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.173906/04.08.2025, ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului situat în stațiunea Mamaia, subzona A3 (Melody-Cazino-Castel), aferent activului "Rotiserie Cazino Nord – Cafenea Cazino Nord".

PRIMAR,

Vergil CHIȚAC





Raport de specialitate

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.2508015/01.08.2025, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.173906/04.08.2025, ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului situat în stațiunea Mamaia, subzona A3 (Melody-Cazino-Castel), aferent activului "Rotiserie Cazino Nord – Cafenea Cazino Nord"

Luând în considerare referatul de aprobare al domnului primar Vergil CHIȚAC înregistrat sub nr. 202452 / 02.09.2025 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.1126/21.10.2002 încheiat cu Municipiul Constanța,

Contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.1126/2002, art.3.21, 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.1126/21.10.2002 la BNP Darie Ruxandra-Luminița, Municipiul Constanța a înstrăinat către societatea DANADI SRL terenul în suprafață totală de 526,08 mp, situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, aferent activului "Rotiserie Cazino Nord – Cafenea Cazino Nord", cu destinația de "BUFET-BAR". (Art.3.21 alin.1 din contractul de vânzare cumpărare prevede: *"Destinația terenului aferent activului, înscrisă în prezentul contract, va putea fi schimbată cu condiția 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"*).

În conformitate cu prevederile HCL nr.121/24.05.2013 privind aprobare PUZ Mamaia a fost emis, la solicitarea societății DANADI SRL, certificatul de urbanism nr.517/16.02.2023 în vederea obținerii autorizației de construire pentru "DESFIINȚARE CORPURI C1 ȘI C2 ȘI CONSTRUIRE IMOBIL Stehnic+P+1-2ETAJE PENTRU ALIMENTAȚIE PUBLICĂ CONFORM P.U.D. APROBAT CU H.C.L. nr.224/30.05.2022", pentru terenul situat stațiunea Mamaia, subzona A3 (Melody-Cazino-Castel), aferent activului "Rotiserie Cazino Nord – Cafenea Cazino Nord", în suprafață de 526 mp.

Prin cererea nr.127908/11.06.2025 și adresa de completare nr.154294/11.07.2025 societatea DANADI SRL solicită avizul DAE, fost DGEF, conform certificatului de urbanism nr.517/16.02.2023 emis de Primăria municipiului Constanța în vederea obținerii autorizației de construire pentru terenul în suprafață de 526 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, cu modificările și completările ulterioare, cererea de aviz

DAE formulată pentru terenul în suprafață de 526 mp, situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, limitrof Complex Victoria, identificat cu număr cadastral 205170, a parcurs etapele prevăzute de metodologia de emitere aviz DAE, fost DGEF.

Astfel, prin nota de comandă nr.161560/21.07.2025 s-a solicitat firmei de evaluare, aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu municipiul Constanța, întocmirea unui raport de evaluare prin care să fie stabilită eventuala diferență de preț rezultată ca urmare a solicitării modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului din "BUFET-BAR" în "DESFIINȚARE CORPURI C1 și C2 ȘI CONSTRUIRE IMOBIL Stehnic+P+1-2ETAJE PENTRU ALIMENTAȚIE PUBLICĂ CONFORM P.U.D. APROBAT CU H.C.L. nr.224/30.05.2022", conform certificatului de urbanism nr.517/16.02.2023, cererii privind obținerea avizului Direcției activități economice înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.127908/11.06.2025, precum și memoriului de arhitectură, Proiect nr.02/2023, întocmit de societatea VOLLEER SRL, transmis prin adresa nr.154294/11.07.2025: suprafața teren=526 mp, POT=70%, CUT =2,09, suprafața construită propusă=368 mp, suprafața construită generatoare CUT=1100 mp, suprafața construită desfășurată propusă total=1135 mp.

Prin raportul de evaluare nr.2508015/01.08.2025, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.173906/04.08.2025, a fost stabilită diferența de preț în sumă de 94.300 euro, fără TVA, ținându-se cont de conținutul documentației aferentă cererii privind obținerea avizului Direcției activități economice, înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.127908/11.06.2025, precum și memoriul tehnic de arhitectură, Proiect nr.02/2023 întocmit de societatea VOLLEER SRL, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.154294/11.07.2025 elaborat pentru suprafața de teren de 526 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.2508015/01.08.2025, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.173906/04.08.2025, ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului situat în stațiunea Mamaia, subzona A3 (Melody-Cazino-Castel), aferent activului "Rotiserie Cazino Nord - Cafenea Cazino Nord", 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

Mimica

Ed. I, rev.02

Avizat,
Serviciul juridic
C.j. Maria PAUL

Maria PAUL



RAPORT DE EVALUARE

NR. 2508015/01.08.2025

CONTRACT SUBSECVENT: 35820/17.02.2025

Solicitant: **MUNICIPIUL CONSTANTA**

Beneficiar: **MUNICIPIUL CONSTANTA**

Evaluarea Imobiliară

Imobilului situat în Municipiul
Constanța, Loc. Mamaia, subzonda
A3 (Melody-Cazino-Castel),
CF205170, Jud. Constanta.

Proprietari: **S. C. DANADI S.R.L.**

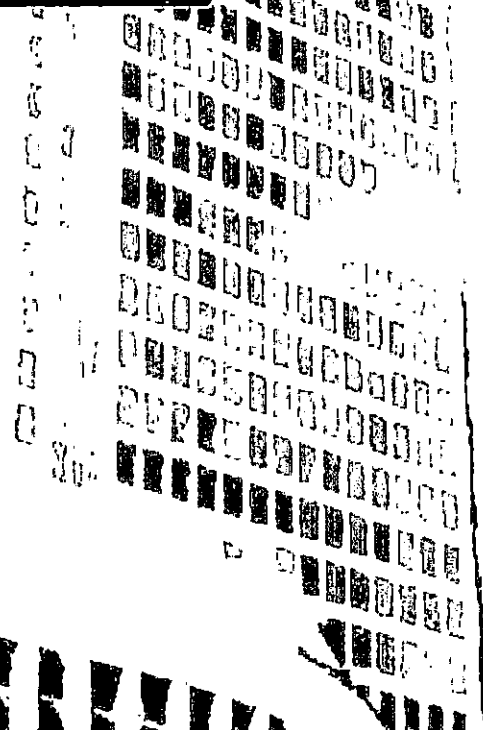
Teren liber – curți construcții

Data evaluării 01.08.2025

Data raportului 01.08.2025

Carte Funciară: 205170

Suprafața: 526 mp



1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII

Prezentul raport estimează valoarea de piață a următorului bun imobil:
Imobilului situat în Municipiul Constanta, Loc. Mamaia, subzona A3 (Melody-Cazino-Castel), CF205170, Jud. Constanta, proprietatea S. C. DANADI S.R.L.

Beneficiarul lucrării: MUNICIPIUL CONSTANTA

Data evaluării: 01.08.2025

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 5,0764 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 01.08.2025, este cea rezultată din metoda comparație directe.

Sinteză:

CU construire nr.517/16.02.2023 - Desființare corpuri C1 și C2 și construire imobil Stehnic+P+1-2 etaje pentru alimentație publică conform P.U.D. aprobat cu H.C.L. nr.224/30.05.2022.

- Indicatori urbanistici: POT aprobat=40%-70%, - conform PUD aprobat cu HCL nr.224/2022: POT Aprobat=70% - se menține;

CUT aprobat: 4/UTR, conform PUD aprobat cu HCL nr.224/2022: CUT propus - raportat la terenul proprietate=2,09;

- Destinații admise: funcțiuni de turism; apartamente de vacanță; locuințe permanente individuale și colective, funcțiuni pentru alimentație publică; funcțiuni de comerț; funcțiuni sportive; funcțiuni de agrement; funcțiuni de cultură; servicii; funcțiuni de sănătate; funcțiuni legate de culte

- S teren=526 mp

Abordarea prin piata		
Suprafata teren (mp)	526,00	
Utilizarea 1-Alimentatie Publica		
Sc=438 mp, Sd=511 mp, POT: 83%, CUT:0,97.	351.700 €	1.785.400 lei
Alimentatie Publica	351.700 €	1.785.400 lei
Utilizarea 2-Alimentatie publica		
Sc=368 mp, Sd=1.100 mp,POT:70%,CUT:2,09	446.000 €	2.264.100 lei
Alimentatie publica	446.000 €	2.264.100 lei
Diferenta Utilizare 2 - Utilizare 1	94.300 €	478.700 lei

*Valoarea de piață nu este afectată de TVA, aceasta taxa 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: 01.08.2025

Data evaluării: 01.08.2025

Expert Evaluator:

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu

