



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 408/22.10.2025

privind aprobarea raportului de evaluare nr.2510012/01.10.2025, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.221577/01.10.2025, ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului situat în stațiunea Mamaia, Aleea Lamia nr.6 (Carea C2, Lot 36), proprietatea societății ONE MAMAIA NORD SRL

Primarul Municipiului Constanța, Vergil CHIȚAC, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 240 976 / 22.10.2025, 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. 240 992 / 22.10.2025;

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:

- certificatul de urbanism nr.792/15.05.2025 emis pentru a fi utilizat în scopul declarat pentru: "construire ansamblu S+P+4-5E funcțiune mixtă: apart hotel, apartamente de vacanță, locuințe permanente, alimentație publică și comerț, amenajări ale spațiilor publice, semipublice și private",

- contractul de vânzare cumpărare cu încheierea de autentificare nr.3263/30.07.2004 la BNPA "Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan-Gabriel" din Constanța,

- contractul cu încheierea de autentificare nr.4742/21.12.2011 la BNPA "Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan-Gabriel" din Constanța,

- contractul cu încheierea de autentificare nr.1786/28.06.2012 la BNPA "Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan-Gabriel" din Constanța,

- contractul de schimb cu încheierea de autentificare nr.2840/03.12.2024 la SPN – BIROUL NOTARILOR PUBLICI ALBU din București,

- cererea privind obținerea avizului DAE formulată de societatea ONE MAMAIA NORD SRL înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.156820/15.07.2025,

- memoriul tehnic de arhitectură transmis prin adresa înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.196902/01.09.2025 și nr.204745/10.09.2025, Proiect: MAI 2025, întocmit de societatea X ARCHITECTURE & ENGINEERING CONSULT 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;

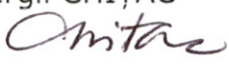
PROPUNE:

Art. 1 – (1) Consiliul local al municipiului Constanța își însușește raportul de evaluare nr.2510012/01.10.2025, întocmit de societatea Androniu Consulting S.R.L., înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.221577/01.10.2025, pentru terenul aflat în proprietatea societății ONE MAMAIA NORD SRL situat în stațiunea Mamaia, Alea Lamia nr.6 (Careu C2, Lot 36), în suprafață de 2601 mp, identificat cu număr cadastral 218668, ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare autenticat sub nr.3263/30.07.2004, a contractului cu încheierea de autentificare nr.4742/21.12.2011, a contractului cu încheierea de autentificare nr.1786/28.06.2012 încheiate cu Municipiul Constanța, precum și a contractului de schimb cu încheierea de autentificare nr.2840/03.12.2024, prin care se stabilește diferența de preț în sumă de 295.700 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 "VILE TURISTICE P+2, IMOBIL P+1E ALIMENTAȚIE PUBLICĂ (suprafața teren=2601 mp, POT=37%, CUT=1,05, suprafața construită =950 mp, suprafața desfășurată=2686 mp)" în "CONSTRUIRE ANSAMBLU S+P+4-5E FUNCȚIUNE MIXTĂ: APART HOTEL, APARTAMENTE DE VACANȚĂ, LOCUINȚE PERMANENTE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI COMERT, AMENAJĂRI ALE SPAȚIILOR PUBLICE, SEMIPUBLICE ȘI PRIVATE (suprafața teren=2601 mp, POT=44,5%, CUT=3,16, suprafața construită propusă=1157,3 mp, suprafața desfășurată propusă=8222,8 mp - include 206,2 mp alimentație publică subsol, suprafața desfășurată totală=9906,6 mp)", conform certificatului de urbanism nr.792/15.05.2025 și memoriului de arhitectură întocmit de societatea X Arhitecture &Engineering Consulting SRL, transmis prin adresa nr.196902/01.09.2025 și adresa nr.204745/10.09.2025.

Art.2. Achitarea diferenței de preț se face integral, în conformitate cu prevederile HCL nr.293/31.08.2021, cu modificările și completările ulterioare, 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 octombrie 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. 240 976 / 22.10.2025

REFERAT DE APROBARE

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.2510010/01.10.2025, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.221577/01.10.2025, ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului situat în stațiunea Mamaia, Alea Lamia nr.6 (Careu C2, Lot 36), proprietatea societății ONE MAMAIA NORD SRL

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,
- certificatului de urbanism nr.792/15.05.2025 emis pentru a fi utilizat în scopul declarat pentru: "construire ansamblu S+P+4-5E funcțiune mixtă: apart hotel, apartamente de vacanță, locuințe permanente, alimentație publică și comerț, amenajări ale spațiilor publice, semipublice și private",
- contractului de vânzare cumpărare cu încheierea de autentificare nr.3263/30.07.2004 la BNPA "Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan-Gabriel" din Constanța,
- contractului cu încheierea de autentificare nr.4742/21.12.2011 la BNPA "Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan-Gabriel" din Constanța,
- contractului cu încheierea de autentificare nr.1786/28.06.2012 la BNPA "Mariana Iosif și Pătrașcu Ioan-Gabriel" din Constanța,
- contractului de schimb cu încheierea de autentificare nr.2840/03.12.2024 la SPN – BIROUL NOTARILOR PUBLICI ALBU din București,
- cererii privind obținerea avizului DAE formulată de societatea ONE MAMAIA NORD SRL înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.156820/15.07.2025,
- memoriului tehnic de arhitectură transmis prin adresa înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.196902/01.09.2025 și nr.204745/10.09.2025, Proiect: MAI 2025, întocmit de societatea X ARCHITECTURE & ENGINEERING CONSULT SRL,

Luând în considerare:

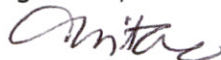
raportul de evaluare nr.2510012/01.10.2025, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.221577/01.10.2025, prin care firma de evaluare aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu Municipiul Constanța stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a solicitării modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului aflat în proprietatea societății ONE MAMAIA

NORD SRL din "VILE TURISTICE P+2, IMOBIL P+1E ALIMENTAȚIE PUBLICĂ (suprafața teren=2601 mp, POT=37%, CUT=1,05, suprafața construită =950 mp, suprafața desfășurată=2686 mp)" în "CONSTRUIRE ANSAMBLU S+P+4-5E FUNCȚIUNE MIXTĂ: APART HOTEL, APARTAMENTE DE VACANȚĂ, LOCUINȚE PERMANENTE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI COMERȚ, AMENAJĂRI ALE SPAȚIILOR PUBLICE, SEMIPUBLICE ȘI PRIVATE (suprafața teren=2601 mp, POT=44,5%, CUT=3,16, suprafața construită propusă=1157,3 mp, suprafața desfășurată propusă=8222,8 mp - include 206,2 mp alimentație publică subsol, suprafața desfășurată totală=9906,6 mp)", conform certificatului de urbanism nr.792/15.05.2025 și memoriului de arhitectură întocmit de societatea X Architecture&Engineering Consulting SRL, transmis prin adresa nr.196902/01.09.2025 și adresa nr.204745/10.09.2025.

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.2510012/01.10.2025, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.221577/01.10.2025, ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului situat în stațiunea Mamaia, Aleea Lamia nr.6 (Careu C2, Lot 36), proprietatea societății ONE MAMAIA NORD SRL.

PRIMAR,

Vergil CHIȚAC



/



Raport de specialitate

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.2510012/01.10.2025, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.221577/01.10.2025, ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului situat în stațiunea Mamaia, Aleea Lamia nr.6 (Careu C2, Lot 36), proprietatea societății ONE MAMAIA NORD SRL

Luând în considerare referatul de aprobare al domnului primar Vergil CHIȚAC înregistrat sub nr. 230946 / 22.10.2025, 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, cu modificările și completările ulterioare, precum și prevederile contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.3263/30.07.2004 ale contractului autentificat sub nr.2997/16.10.2008, ale contractului autentificat sub nr.1786/28.06.2012 încheiate cu Municipiul Constanța, precum și a contractului de schimb autentificat sub nr.2840/03.12.2024,

Acele juridice încheiate cu Municipiul Constanța prevăd 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.3263/2004 la BNPA Iosif Mariana și Pătrașcu Ioan-Gabriel, Municipiul Constanța a înstrăinat către societatea BLUE BEACH SRL terenul în suprafață de 2.600,67 mp, situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, Careul C2, Lotul 36, cu destinația de "VILE TURISTICE P+2E". (Art.8 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, pentru terenul în cauză a intervenit contractul autentificat sub nr.2997/16.10.2008 la BNPA Iosif Mariana și Pătrașcu Ioan-Gabriel, urmare a emiterii certificatului de urbanism nr.1790/02.07.2010, pentru "AMPLASARE CHIOȘC ALIMENTAȚIE PUBLICĂ" și a plății diferenței de preț stabilită prin raportul de evaluare întocmit de firma de evaluare aflată sub contract prestări servicii evaluare cu Municipiul Constanța.

Totodată, urmare a emiterii certificatului de urbanism nr.3957/22.12.2011 pentru "CONSTRUIRE IMOBIL P+1E CU FUNCȚIUNEA ALIMENTAȚIE PUBLICA (suprafața teren=2601 mp, POT=37%, CUT=1,05, suprafața construită =950 mp, suprafața desfășurată=2686 mp) " și a plății diferenței de preț stabilită prin raport de evaluare întocmit de firma de evaluare aflată sub contract de prestări servicii evaluare cu Municipiul Constanța, a fost încheiat contractul autentificat sub

nr.1786/28.06.2012 la BNPA Iosif Mariana și Pătrașcu Ioan-Gabriel din Constanța.

În momentul de față, dreptul de proprietate asupra terenului în suprafață de 2.601 mp, identificat cu numărul cadastral 218668, este deținut de societatea ONE MAMAIA NORD SRL conform contractului de schimb autentificat sub nr.2840/03.12.2024 la BIROUL NOTARILOR PUBLICI ALBU din București.

În conformitate cu prevederile HCL nr.121/24.05.2013 privind aprobare PUZ Mamaia a fost emis, la solicitarea societății ONE MAMAIA NORD SRL, certificatul de urbanism nr.792/15.05.2025 în vederea obținerii autorizației de construire pentru "*CONSTRUIRE ANSAMBLU S+P+4-5E FUNCȚIUNE MIXTĂ: APART HOTEL, APARTAMENTE DE VACANȚĂ, LOCUINȚE PERMANENTE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI COMERȚ, AMENAJĂRI ALE SPAȚIILOR PUBLICE, SEMIPUBLICE ȘI PRIVATE*", pentru terenul situat stațiunea Mamaia, Aleea Lamia nr.6 (Careu C2, Lot 36), în suprafață de 2.601 mp.

Prin cererea nr.156820/15.07.2025 și adresele de completare nr.196902/01.09.2025 și nr.204745/10.09.2025 societatea ONE MAMAIA NORD SRL a solicitat avizul DAE, fost DGEF, conform certificatului de urbanism nr.792/15.05.2025 emis de Primăria municipiului Constanța în vederea obținerii autorizației de construire pentru terenul în suprafață de 2.601 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 2.601 mp, situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, Aleea Lamia nr.6 (Careu C2, Lot 36), identificat cu număr cadastral 218668, aflat în proprietatea societății ONE MAMAIA NORD SRL, a parcurs etapele prevăzute de metodologia de emitere aviz DAE, fost DGEF.

Astfel, prin nota de comandă nr.213534/22.09.2025 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 "*VILE TURISTICE P+2, IMOBIL P+1E ALIMENTAȚIE PUBLICĂ* (suprafața teren=2601 mp, POT=37%, CUT=1,05, suprafața construită=950 mp, suprafața desfășurată=2686 mp)" în "*CONSTRUIRE ANSAMBLU S+P+4-5E FUNCȚIUNE MIXTĂ: APART HOTEL, APARTAMENTE DE VACANȚĂ, LOCUINȚE PERMANENTE, ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI COMERȚ, AMENAJĂRI ALE SPAȚIILOR PUBLICE, SEMIPUBLICE ȘI PRIVATE* (suprafața teren=2601 mp, POT=44,5%, CUT=3,16, suprafața construită propusă=1157,3 mp, suprafața desfășurată propusă=8222,8 mp - include 206,2 mp alimentație publică subsol, suprafața desfășurată totală=9906,6 mp)", conform certificatului de urbanism nr.792/15.05.2025 și memoriului de arhitectură întocmit de societatea X Arhitecture & Engineering Consulting SRL, transmis prin adresa nr.196902/01.09.2025 și adresa nr.204745/10.09.2025.

Prin raportul de evaluare nr.2510012/01.10.2025, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.221577/01.10.2025, a fost stabilită diferența de preț în sumă de 295.700 euro, fără TVA, ținându-se cont de conținutul documentației aferentă cererii privind obținerea avizului Direcției activități economice.

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.2510012/01.10.2025, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.221577/01.10.2025, ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului situat în stațiunea Mamaia, Aleea Lamia nr.6 (Careu C2, Lot 36), proprietatea societății ONE MAMAIA NORD SRL, 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

Irimea

Avizat,
Serviciul juridic
C.j. *Monica Rodutu*



RAPORT DE EVALUARE

NR. 2510012/01.10.2025

CONTRACT SUBSECVENT: 35820/17.02.2025

Solicitant: MUNICIPIUL CONSTANTA

Beneficiar: MUNICIPIUL CONSTANTA

Evaluarea Imobiliară

Imobilului situat în Municipiul Constanta, Stațiunea Mamaia, Zona Mamaia Nord, Aleea Lamia nr.6, Jud. Constanta

Proprietari: SC ONE MAMAIA
NORD SRL

Teren liber - curți construcții

Data evaluării 01/10/2025

Data raportului 01.10.2025

Carte Funciară: 218682

Suprafața: 2601 mp

1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII

Prezentul raport estimează valoarea de piață a următorului bun imobil:
Imobilului situat în Municipiul Constanta, Statiunea Mamaia, Zona Mamaia Nord, Aleea Lamia nr.6, Jud. Constanta, proprietatea SC ONE MAMAIA NORD SRL.

Beneficiarul lucrării: MUNICIPIUL CONSTANTA

Data evaluării: 01/10/2025

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 5,0811 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 **01/10/2025**, este cea rezultată din **metoda comparație directe**.

Abordarea prin piața

Suprafata teren (mp)	2601,00	
Utilizarea 1-Vile Turistice P+2E si Alimentatie Publica P+1E	1.739.300 €	8.837.600 lei
Vile Turistice P+2E si Alimentatie Publica P+1E POT=37%; CUT=1,05; SC=950mp; SD=2686mp	1.739.300 €	8.837.600 lei
Utilizarea 2-Ansamblu S+P+4-5E funcțiune mixtă	2.035.000 €	10.340.000 lei
Ansamblu S+P+4-5E funcțiune mixtă POT=44,5%; CUT=3,16; SC=1157,3mp; SD=9906,6mp	2.035.000 €	10.340.000 lei
Diferenta Utilizare 2 - Utilizare 1	295.700 €	1.502.400 lei

Nota - Estimarea diferentei a fost facuta pentru urmatoarea utilizare :

„Construire ansamblu S+P+4-5E funcțiune mixtă: apart hotel, apartamente de vacanță, locuințe permanente, alimentație publică și comerț, amenajări ale spațiilor publice, semipublice și private”.

**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: 01.10.2025

Data evaluării: 01/10/2025

Expert Evaluator

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu

