



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

F01-PS32
PROIECT DE HOTĂRÂRE
AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
Fulvia [redacted] DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 12/21.01.2026

privind aprobarea raportului de evaluare nr.2512081/08.12.2025, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.277835/08.12.2025, ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului situat în stațiunea Mamaia, zona Hotel Scandinavia - lot 2+lot 3, proprietatea societății ARV CONSTRUCȚII & DEZVOLTARE SRL și societății FEROCOM SRL

Primarul Municipiului Constanța, Vergil CHIȚAC, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 12731/21.01/ 2026, 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. 12857/21.01.2026 2026;

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.194/17.02.2025 emis pentru a fi utilizat în scopul declarat pentru: "construire imobil 2S+P+7-8E retras cu funcțiunea de locuințe colective; organizare de șantier; amplasare firmă luminoasă",

- contractul de vânzare cumpărare cu încheierea de autentificare nr.2097/31.07.2007 la BNP "Ciprian Alexandrescu" din Constanța,

- contractul de schimb imobiliar fără sultă cu încheierea de autentificare nr.2733/04.11.2025 la SPN "Anastase și Asociații" din Constanța,

- cererea privind obținerea avizului DAE formulată de societatea ARV CONSTRUCȚII & DEZVOLTARE SRL și societatea FEROCOM SRL înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.270179/26.11.2025,

- memoriul de arhitectură, Proiect nr.47/10.10.2024, proiectant general societatea ATÂT S-A PUTUT - AA 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.2512081/08.12.2025, întocmit de societatea Androniu Consulting S.R.L., înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.277835/08.12.2025,

pentru terenul aflat în proprietatea societății ARV CONSTRUCȚII & DEZVOLTARE SRL și societății FEROCOM SRL situat în stațiunea Mamaia, zona Hotel Scandinavia zona Hotel Scandinavia - lot 2+lot 3, în suprafață de 960 mp (481 mp+479 mp), identificat cu număr cadastral 252180, ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.2097/31.07.2007 încheiat cu Municipiul Constanța, precum și a contractului de schimb imobiliar fără sultă cu încheierea de autentificare nr.2733/04.11.2025, prin care se stabilește diferența de preț în sumă de 320.000 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 "PARCARE, ÎNTREȚINERE BĂRCI" în "CONSTRUIRE IMOBIL 2S+P+7-8E retras CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE; ORGANIZARE DE ȘANTIER; AMPLASARE FIRMĂ LUMINOASĂ (suprafața teren=960 mp (481 mp+479 mp), POT=64,81%, CUT=3,98, suprafața construită la sol aferentă POT=622,16 mp, suprafața desfășurată aferentă CUT=3819,47 mp, suprafața desfășurată totală (cu subsol)=6760,77 mp)", conform certificatului de urbanism nr.194/17.02.2025 și memoriului de arhitectură Proiect nr.47/10.10.2024, proiectant general societatea ATÂT S-A PUTUT - AA SRL.

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 ianuarie 2026 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 CHITAC



RAPORT DE EVALUARE

NR. 2512081/08.12.2025

CONTRACT SUBSECVENT: 35820/17.02.2025

Solicitant: **MUNICIPIUL CONSTANTA**

Beneficiar: **MUNICIPIUL CONSTANTA**

Evaluarea Imobiliară

Imobilului situat în Constanta,
Statiunea Mamaia, Zona
Scandinavia (Lot 2+3)- Lot 1+2,
Jud. Constanta.

Proprietari: **S.C. ARV
CONSTRUCTII & DEZVOLTARE S.R.L.**
si **S.C. FEROCOM S.R.L.**

Teren-curți construcții

Data evaluării: 07.12.2025

Data raportului: 08.12.2025

Carte Funciară: 252180

Suprafața: 960 mp

1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII

Prezentul raport estimează valoarea de piață a următorului bun imobil:

Imobilului situat în Constanta, Statiunea Mamaia, Zona Scandinavia (Lot 2+3)-
Lot 1+2, Jud. Constanta, proprietatea S.C. ARV CONSTRUCȚII & DEZVOLTARE S.R.L SI
S.C. FEROCOM S.R.L..

Beneficiarul lucrării: MUNICIPIUL CONSTANTA

Data evaluării: 07.12.2025

Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 5,0919 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 **08.12.2025**, este cea rezultată din **metoda comparație directe**.

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor mele, în opinia mea, valoarea de piață estimată a imobilului situat în Constanta, Statiunea Mamaia, Zona Scandinavia (Lot 2+3)- Lot 1+2, Jud. Constanta, proprietatea S.C. ARV CONSTRUCȚII & DEZVOLTARE S.R.L SI S.C. FEROCOM S.R.L., este de:

Abordarea prin piața

Suprafata evaluata teren (mp)	960,00	
Utilizarea 1-PARCARE, INTREȚINERE BARCI	388.300 €	1.977.200 lei
PARCARE, INTREȚINERE BARCI	388.300 €	1.977.200 lei
Utilizarea 2-IMOBIL 2S+P+7-8E retras CU FUNCTIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE; ORGANIZARE DE ȘANTIER; AMPLASARE FIRMĂ LUMINOASĂ	708.300 €	3.606.600 lei
SPATIU VERDE	136.600 €	695.600 lei
IMOBIL 2S+P+7-8E retras CU FUNCTIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE; ORGANIZARE DE ȘANTIER; AMPLASARE FIRMĂ LUMINOASĂ	571.700 €	2.911.000 lei
Diferenta Utilizare 2 - Utilizare 1	320.000 €	1.629.400 lei

Utilizarea 2 - Imobil 2S+P+7-8E retras cu FUNCTIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE:

Spațiu verde

IMOBIL 2S+P+7-8E retras CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE; ORGANIZARE DE ȘANTIER; AMPLASARE FIRMĂ LUMINOASĂ

POT = 64,81%

CUT = 3,98

SC = 622,16 mp

SD = 3819,47 mp

SDT = 6760,77 mp

Nota - Estimarea diferentei a fost facuta pentru urmatoarea utilizare :

"Construire imobil 2S+P+7-8E retras cu funcțiunea de locuințe colective; organizare de șantier; amplasare firmă luminoasă"

În cazul regimului de înălțime care prevede retrageri succesive ale nivelurilor, acestea se vor realiza astfel: ultimele două niveluri retrase se vor retrage 75%, respectiv 50% din suprafața nivelului inferior neretras.

"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: 07.12.2025

Data evaluării: 08.12.2025

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

ec. Iulian-Cosmin Androniu





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
Nr. 12731 / 21.01.2026

REFERAT DE APROBARE

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.2512081/08.12.2025, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.277835/08.12.2025, ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului situat în stațiunea Mamaia, zona Hotel Scandinavia - lot 2+lot 3, proprietatea societății ARV CONSTRUCȚII & DEZVOLTARE SRL și societății FEROCOM 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.194/17.02.2025 emis pentru a fi utilizat în scopul declarat pentru: "construire imobil 2S+P+7-8E retras cu funcțiunea de locuințe colective; organizare de șantier; amplasare firmă luminoasă",
- contractului de vânzare cumpărare cu încheierea de autentificare nr.2097/31.07.2007 la BNP "Ciprian Alexandrescu" din Constanța,
- contractului de schimb imobiliar fără sultă cu încheierea de autentificare nr.2733/04.11.2025 la SPN "Anastase și Asociații" din Constanța,
- cererii privind obținerea avizului DAE formulată de societatea ARV CONSTRUCȚII & DEZVOLTARE SRL și societatea FEROCOM SRL înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.270179/26.11.2025,
- memoriului de arhitectură, Proiect nr.47/10.10.2024, proiectant general ATÂT S-A PUTUT - AA SRL,

Luând în considerare:

raportul de evaluare nr.2512081/08.12.2025, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.277835/08.12.2025, 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 ARV CONSTRUCȚII & DEZVOLTARE SRL și societății FEROCOM SRL din "PARCARE, ÎNTREȚINERE BĂRCI" în "CONSTRUIRE IMOBIL 2S+P+7-8E retras CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE; ORGANIZARE DE ȘANTIER; AMPLASARE FIRMĂ LUMINOASĂ (suprafața teren=960 mp (481 mp+479 mp), POT=64,81%, CUT=3,98, suprafața construită la sol aferentă POT=622,16 mp, suprafața desfășurată aferentă CUT=3819,47 mp, suprafața desfășurată totală (cu subsol)=6760,77 mp)", conform certificatului de urbanism nr.194/17.02.2025 și memoriului de arhitectură Proiect nr.47/10.10.2024, proiectant general societatea ATÂT S-A PUTUT - AA SRL.

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.2512081/08.12.2025, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.277835/08.12.2025, ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului situat în stațiunea Mamaia, zona Hotel Scandinavia - lot 2+lot 3, proprietatea societății ARV CONSTRUCȚII & DEZVOLTARE SRL și societății FEROCOM SRL.

PRIMAR,
Vergil CHIȚAC





Raport de specialitate

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.2512081/08.12.2025, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.277835/08.12.2025, ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului situat în stațiunea Mamaia, zona Hotel Scandinavia - lot 2+lot 3, proprietatea societății ARV CONSTRUCȚII & DEZVOLTARE SRL și societății FEROCOM SRL

Luând în considerare referatul de aprobare al domnului primar Vergil CHIȚAC înregistrat sub nr. 12731 / 21.01.2026, 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.2097/31.07.2007 încheiat cu Municipiul Constanța, precum și a contractului de schimb imobiliar fără sultă autentificat sub nr.2733/04.11.2025,

Actul juridic încheiat cu Municipiul Constanța 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.2097/31.07.2007 la BNP Ciprian Alexandrescu, municipiul Constanța a înstrăinat către SC Agreementul SA terenul în suprafață de 2805 mp, situat în stațiunea Mamaia, Bd. Mamaia nr.481 (Zona Hotel Scandinavia) cu destinația de "parcare, întreținere bărci".

Terenul în suprafață de 960 mp (479 mp+481 mp) din totalul de 2805mp, supus procedurii de emitere aviz DAE, este alcătuit din două loturi de teren achiziționate de la municipiul Constanța, după cum urmează:

- teren în suprafață de 481 mp din totalul de 2805 mp cu destinația de "parcare, întreținere bărci", dobândit de SC Agreementul SA prin contractul de vânzare-cumpărare nr.2097/31.07.2007 la BNP Ciprian Alexandrescu. Societatea Agreementul SA a înstrăinat terenul în suprafață de 481 mp către societatea Safety SRL prin contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.518/27.05.2008 la BNP George Grosu. În baza HCL nr.285/2007 și a Procesului verbal de renegociere nr. 128735/2008 s-a încheiat actul adițional autentificat sub nr.409/13.02.2009 la BNP Cristina Budei, având ca obiect schimbarea destinației terenului în suprafață de 481 mp din "parcare, întreținere bărci" în "vile turistice P+5-8E", act ce a fost reziliat pentru neplata diferenței de preț, societatea Safety SRL rămânând proprietara terenului în suprafață de 481 mp cu destinația de "parcare, întreținere bărci" ;

- teren în suprafață de 479 mp din totalul de 2805 mp cu destinația "parcare, întreținere bărci" achiziționat de către societatea Agreementul SA de la municipiul

Constanța prin contractul de vânzare autentificat sub nr.2097/31.07.2007 la BNP Ciprian Alexandrescu.

În momentul de față, dreptul de proprietate asupra terenului în suprafață de 960 mp (479 mp+481 mp), identificat cu numărul cadastral 252180, este deținut, în cote egale de $\frac{1}{2}$ (jumătate) și în indiviziune, de societatea ARV CONSTRUCȚII & DEZVOLTARE SRL și societatea FEROCOM SRL conform contractului de schimb imobiliar fără sultă autentificat sub nr.2733/04.11.2025 la SPN ANASTASE ȘI ASOCIAȚII din Constanța.

În conformitate cu prevederile HCL nr.121/24.05.2013 privind aprobare PUZ Mamaia a fost emis, la solicitarea societății ARV CONSTRUCȚII & DEZVOLTARE SRL, certificatul de urbanism nr.194/17.02.2025 în vederea obținerii autorizației de construire pentru *"CONSTRUIRE IMOBIL 2S+P+7-8E retras CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE; ORGANIZARE DE ȘANTIER; AMPLASARE FIRMĂ LUMINOASĂ*, Notă: În cazul regimului de înălțime care prevede retrageri succesive ale nivelurilor, acestea se vor realiza astfel: ultimele două niveluri retrase se vor retrage 75%, respectiv 50% din suprafața nivelului inferior neretras", pentru terenul situat stațiunea Mamaia, Zona Hotel Scandinavia, în suprafață de 960 mp (479 mp+481 mp).

Prin cererea nr.270179/26.11.2025 societatea ARV CONSTRUCȚII & DEZVOLTARE SRL și societatea FEROCOM SRL au solicitat avizul DAE, fost DGEF, conform certificatului de urbanism nr.194/17.02.2025 emis de Primăria municipiului Constanța în vederea obținerii autorizației de construire pentru terenul în suprafață de 960 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 960 mp, situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, zona Hotel Scandinavia, identificat cu număr cadastral 252180, aflat în proprietatea societății ARV CONSTRUCȚII & DEZVOLTARE SRL și societății FEROCOM SRL, a parcurs etapele prevăzute de metodologia de emitere aviz DAE, fost DGEF.

Astfel, prin nota de comandă nr.271438/28.11.2025 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 *"PARCARE, ÎNTREȚINERE BĂRCI" în "CONSTRUIRE IMOBIL 2S+P+7-8E retras CU FUNCȚIUNEA DE LOCUINȚE COLECTIVE; ORGANIZARE DE ȘANTIER; AMPLASARE FIRMĂ LUMINOASĂ* Notă: În cazul regimului de înălțime care prevede retrageri succesive ale nivelurilor, acestea se vor realiza astfel: ultimele două niveluri retrase se vor retrage 75%, respectiv 50% din suprafața nivelului inferior neretras, (suprafața teren=960 mp (481 mp+479 mp), POT=64,81%, CUT=3,98, suprafața construită la sol aferentă POT=622,16 mp, suprafața desfășurată aferentă CUT=3819,47 mp, suprafața desfășurată totală (cu subsol)=6760,77 mp)", conform certificatului de urbanism nr.194/17.02.2025 și memoriului de arhitectură Proiect nr.47/10.10.2024, proiectant general societatea ATÂT S-A PUTUT - AA SRL.

Prin raportul de evaluare nr.2512081/08.12.2025, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.277835/08.12.2025, a fost stabilită diferența de preț în sumă de 320.000 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.2512081/08.12.2025, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.277835/08.12.2025, ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului situat în stațiunea Mamaia, zona Hotel Scandinavia - lot 2+lot 3, proprietatea societății ARV CONSTRUCȚII & DEZVOLTARE SRL și societății FEROCOM SRL, ce va fi supus spre analiză, dezbatere și aprobare plenului Consiliului local al municipiului Constanța.

Director executiv,
Oana MARTIN

Șef serviciu,
Monica HAGI

Intocmit,
Mariana IRIMIA

Avizat,
Serviciul juridic

C.j. Clara DAUS