



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

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

Consiliul local al municipiului Constanța întrunit în ședința ordinară din data de 30.05 2025;

Având în vedere:

- proiectul de hotărâre nr. 201/2025;
- referatul de aprobare al domnului primar Vergil CHIȚAC înregistrat sub nr. 113061/22.05.2025, în calitatea sa de inițiator;
- raportul de specialitate al Serviciului contracte și administrarea economică a domeniului public și privat din cadrul Direcției activități economice, înregistrat sub nr. 113035/22.05.2025;
- avizul Comisiei de specialitate nr.1 de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe, administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța;
- avizul Comisiei de specialitate nr.5 pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățeanului;

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;

HOTĂRĂȘTE:

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 prezenta 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 "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 activității 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. Compartimentul secretariat, relații consiliul local, administrația publică și fond funciar va comunica prezenta hotărâre Direcției financiare, Serviciului contracte și administrarea economică a domeniului public și privat din cadrul Direcției activității economice, Serviciului juridic, societății MINI FARM SRL (B-dul. REPUBLICII nr.85, Bloc A1, scara A, ap.1, Loc. BABADAG, Jud. TULCEA), în vederea ducerii la îndeplinire, Direcției generale urbanism și patrimoniu și Instituției prefectului - județul Constanța, spre știință.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

19 pentru, 1 împotrivă, 2 abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 27 de consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

PERCĂȘIU DENISE

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
Fulvia-Antonele DINESCU

CONSTANȚA

Nr. 182 / 30.05.2025



**ANDRONIU
CONSULTING**

**CONSULTANȚĂ
ȘI EVALUARE**

ANEXĂ LA
HCL NR. 182 / 2025

Brăila str. Neagra nr.5, jud. Brăila
email: office@acos.ro
Mob: 0722.635.370

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
Constanța, Loc. Mamaia, B-dul
Mamaia, Nr. FN, Tabăra Nord
Camera 3 Recepție, Jud.
Constanța.

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



PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

PERO DIN DEX

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

Declarație de conformitate

Prin prezenta, in limita cunoștințelor si informațiilor deținute, certificam ca afirmațiile prezentate si susținute in prezentul raport sunt reale si corecte. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si condițiile limitative specifice si sunt analizele, opiniile si concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

Certificam ca nu avem nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul acestui raport de evaluare si nu avem nici un interes personal si nu suntem părținitori fata de vreuna din părțile implicate.

Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Nici evaluatorul si nici o persoana afiliata sau implicata cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției.

Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerințelor din standardele si metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Naționala a Evaluatorilor Autorizați din Romania).

Entitatea juridica supusa evaluării a fost inspectata de către personalul Expert Evaluator Androniu Alina Maria.

Prezentul raport de evaluare se supune normelor ANEVAR.

La data elaborării acestui raport de evaluare, evaluatorul care semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara întocmirii acestui raport.

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 piață	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

