



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 248/24.06.2025

- privind aprobarea raportului de evaluare nr.2504091/09.04.2025, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.83073/10.04.2025, ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului situat în stațiunea Mamaia, limitrof Complex Victoria

Primarul Municipiului Constanța, Vergil CHIȚAC, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 139121/24.06.2025, 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. 139123/24.06.2025;

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.182/21.03.2003 la BNP "DARIE Ruxandra-Luminița",

- contractul de vânzare cu încheierea de autentificare nr.789/27.09.2018 la BIN "Cătălina-Elena VONICA",

- cererea privind obținerea avizului DAE formulată de societatea VICTORIA RESORT SRL înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.13869/22.01.2025,

- memoriul tehnic de arhitectură înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.64048/20.03.2025, Proiect nr.609/2024, întocmit de societatea P.P. Leader Structures & Projects SRL,

- adresa nr.132601/17.06.2025 formulată de societatea VICTORIA RESORT 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.2504091/09.04.2025, întocmit de societatea Androniu Consulting S.R.L., înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.83073/10.04.2025, pentru terenul situat în stațiunea Mamaia, limitrof Complex Victoria, în suprafață de 2.597 mp din suprafața totală de 4.411,67 mp, pe care se propune amenajarea unui teren cu piscină îngropată și loc de joacă pentru copii, imobilul studiat, piscina, are suprafața construită la sol de 120 mp, identificat cu număr cadastral 212197, ce a făcut obiectul contractului de vânzare cumpărare autentificat sub

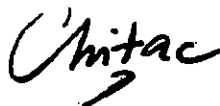
nr.182/21.03.2003 încheiat cu Municipiul Constanța și a contractului de vânzare autenticat sub nr.789/27.09.2018, prin care se stabilește diferența de preț în sumă de 25.900 euro, fără TVA, conform anexei care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

(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 *"spațiu verde"* din cadrul destinației *"spațiu verde, platformă beton, terasă, parcare"* în *"amenajare teren cu piscină îngropată și loc de joacă pentru copii, cu respectarea amplasamentului și funcțiunii admise (loc de joacă) conform planșă reglementări"*, conform certificatului de urbanism nr.1021/04.04.2023, cererii privind obținerea avizului Direcției activități economice înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.13869/22.01.2025, precum și memoriului tehnic de arhitectură, Proiect nr.609/2024 întocmit de societatea P.P. Leader Structures & Projects SRL, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.64048/20.03.2025: suprafața teren=2.597 mp, pe care se dorește amenajarea unui teren cu piscină îngropată și loc de joacă pentru copii, imobilul studiat, piscina, are suprafața construită la sol de 120 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 iunie 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. 139121 / 24.06.2025

## REFERAT DE APROBARE

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.2504091/09.04.2025, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.83073/10.04.2025, ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului situat în stațiunea Mamaia, limitrof Complex Victoria

## 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.182/21.03.2003 la BNP "DARIE Ruxandra-Luminița",
- contractul de vânzare cu încheierea de autentificare nr.789/27.09.2018 la BIN "Cătălina-Elena VONICA",
- cererea privind obținerea avizului DAE formulată de societatea VICTORIA RESORT SRL înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.13869/22.01.2025,
- memoriul tehnic de arhitectură înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.64048/20.03.2025, Proiect nr.609/2024, întocmit de societatea P.P. Leader Structures & Projects SRL,
- adresa nr.132601/17.06.2025 formulată de societatea VICTORIA RESORT SRL,

## Luând în considerare:

raportul de evaluare nr.2504091/09.04.2025, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.83073/10.04.2025, 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 "spațiu verde" din cadrul destinației "spațiu verde, platformă beton, terasă, parcare" în "amenajare teren cu piscină îngropată și loc de joacă pentru copii, cu respectarea amplasamentului și funcțiunii admise (loc de joacă) conform planșă reglementări", conform certificatului de urbanism nr.1021/04.04.2023, cererii privind obținerea avizului Direcției activități economice înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.13869/22.01.2025, precum și memoriului tehnic de arhitectură, Proiect nr.609/2024, întocmit de societatea P.P. Leader Structures & Projects SRL, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.64048/20.03.2025: suprafața teren=2.597 mp, pe care se dorește amenajarea unui teren cu piscină îngropată și loc de joacă pentru copii, imobilul studiat, piscina, are suprafața construită la sol de 120 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.2504091/09.04.2025, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.83073/10.04.2025, ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului situat în stațiunea Mamaia, limitrof Complex Victoria.

PRIMAR,

Vergil CHIȚAC





### Raport de specialitate

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea raportului de evaluare nr.2504091/09.04.2025, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.83073/10.04.2025, ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului situat în stațiunea Mamaia, limitrof Complex Victoria

Luând în considerare referatul de aprobare al domnului primar Vergil CHIȚAC înregistrat sub nr. 139/21 / 24.06.2025, 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.182/21.03.2003 încheiat cu Municipiul Constanța, precum și a contractului de vânzare autentificat sub nr.789/27.09.2018,

Contractul de vânzare cumpărare autentificat sub nr.182/2003, art.3.20, 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.182/2003 la BNP Darie Ruxandra-Luminița, Municipiul Constanța a înstrăinat către societatea COMPLEX HOTELIER VICTORIA SRL terenul în suprafață totală de 4.411,67 mp, situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, aferent activului "Complex Victoria", cu destinația de "spațiu verde, platformă beton, terasă, parcare". (Art.3.20 alin.1 din contractul de vânzare cumpărare prevede: "Destinația terenului aferent activului, 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").

În momentul de față, dreptul de proprietate asupra terenului în suprafață de 2.597 mp, din suprafața totală de 4.411,67 mp, identificat cu numărul cadastral 212197, este deținut de societatea VICTORIA RESORT SRL conform contractului de vânzare autentificat sub nr.789/27.09.2018 la BIN "Cătălina-Elena VONICA".

În conformitate cu prevederile HCL nr.121/24.05.2013 privind aprobare PUZ Mamaia a fost emis, la solicitarea societății VICTORIA RESORT SRL, certificatul de urbanism nr.1021/04.04.2023 în vederea obținerii autorizației de construire pentru "amenajare teren cu piscină îngropată și loc de joacă pentru copii, cu respectarea

*amplasamentului și funcțiunii admise (loc de joacă) conform planșă reglementări", pentru terenul situat în stațiunea Mamaia, limitrof Complex Victoria, în suprafață de 2.597 mp.*

Prin cererea nr.13869/22.01.2025 societatea VICTORIA RESORT SRL solicită avizul DAE, fost DGEF, conform certificatului de urbanism nr.1021/04.04.2023 emis de Primăria municipiului Constanța în vederea obținerii autorizației de construire pentru terenul în suprafață de 2.597 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 2.597 mp, situat în municipiul Constanța, stațiunea Mamaia, limitrof Complex Victoria, identificat cu număr cadastral 212197, a parcurs etapele prevăzute de metodologia de vânzare.

Astfel, prin nota de comandă nr.71766/28.03.2025 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 "*spațiu verde*" din cadrul destinației "*spațiu verde, platformă beton, terasă, parcare*" în "*amenajare teren cu piscină îngropată și loc de joacă pentru copii, cu respectarea amplasamentului și funcțiunii admise (loc de joacă) conform planșă reglementări*", conform certificatului de urbanism nr.1021/04.04.2023, cererii privind obținerea avizului DAE înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.13869/22.01.2025, precum și memoriului tehnic de arhitectură, Proiect nr.609/2024 întocmit de societatea P.P. Leader Structures & Projects SRL, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.64048/20.03.2025 elaborat pentru suprafața de teren de 2.597 mp, pe care se dorește amenajarea unui teren cu piscină îngropată și loc de joacă pentru copii, imobilul studiat, piscina, având suprafața construită la sol de 120 mp.

Prin raportul de evaluare nr.2504091/09.04.2025, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.83073/10.04.2025, a fost stabilită diferența de preț în sumă de 25.900 euro, fără TVA, ținându-se cont de conținutul documentației aferentă cererii privind obținerea avizului Direcției activități economice, înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.13869/22.01.2025, precum și memoriul tehnic de arhitectură, Proiect nr.609/2024 întocmit de societatea P.P. Leader Structures & Projects SRL, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.64048/20.03.2025 elaborat pentru suprafața de teren de 2.597 mp, pe care se dorește amenajarea unui teren cu piscină îngropată și loc de joacă pentru copii, imobilul studiat, piscina, având suprafața construită la sol de 120 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.2504091/09.04.2025, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr.83073/10.04.2025, ce stabilește diferența de preț rezultată ca urmare a modificării reglementărilor și funcțiunilor urbanistice ale terenului situat în stațiunea Mamaia, limitrof Complex Victoria, 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

Avizat,  
Serviciul juridic  
C.j. Valiorea Rodubea



**ANDRONIU  
CONSULTING**

**CONSULTANȚĂ  
ȘI EVALUARE**

ANEXĂ LA  
HCL NR. .... / .....

Brăila, str. Neagra nr.5, jud. Brăila  
email: [office@acos.ro](mailto:office@acos.ro)  
Mob: 0722.635.370

# RAPORT DE EVALUARE

NR. 2504091/09.04.2025

CONTRACT SUBSECVENT: 35820/17.02.2025

Solicitant: **MUNICIPIUL CONSTANTA**

Beneficiar: **MUNICIPIUL CONSTANTA**

## Evaluarea Imobiliară :

Imobilului situat în Municipiul  
Constanța, Loc. Mamaia, teren  
limitrof Complexului Victoria,  
poligon III, Jud. Constanța.

Proprietari: **S. C. VICTORIA  
RESORT S.R.L.**

Teren liber – curți construcții.

Data evaluării : 09.04.2025

Data raportului : 09.04.2025

Carte Funciară: 212197

Suprafața: 2.597 mp.



**PRESEDINTE SEDINTĂ,**

CONTRASEMNEAZA  
SECRETAR GENERAL,  
SEUL VIA ANTONELA DINESCU

## 1. SINTEZA - REZUMAT SI CONCLUZII

*Prezentul raport estimează valoarea de piață a următorului bun imobil:  
Imobilului situat în Municipiul Constanta, Loc. Mamaia, teren limitrof  
Complexului Victoria, poligon III, Jud. Constanta, proprietatea S. C. VICTORIA RESORT  
S.R.L.*

**Beneficiarul lucrării: MUNICIPIUL CONSTANTA**

*Data evaluării: 09.04.2025*

*Curs valutar de referință BNR la data evaluării: 4,9755 LEI/ EURO.*

*Având în vedere informațiile deținute și relevanta 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 **09.04.2025**, este cea rezultată din **metoda comparație directe**.*

### **Abordarea prin piața**

|                                                                      |                  |                      |
|----------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------|
| <b>Suprafața teren (mp)</b>                                          | <b>2597,00</b>   |                      |
| <b>Utilizarea 1-Spațiu verde</b>                                     | <b>863.400 €</b> | <b>4.295.800 lei</b> |
| AMENAJARE TEREN CU PISCINĂ ÎNGROPATĂ<br>ȘI LOC DE JOACĂ PENTRU COPII | 65.800 €         | 327.400 lei          |
| Spațiu verde                                                         | 823.500 €        | 4.097.300 lei        |
| <b>UTILIZAREA 2</b>                                                  | <b>889.300 €</b> | <b>4.424.700 lei</b> |
| <b>Diferența Utilizare 2 - Utilizare 1</b>                           | <b>25.900 €</b>  | <b>128.900 lei</b>   |

*Construcția propusă: se dorește amenajarea unui teren cu piscină îngropată și loc de joacă pentru copii. Alcătuirea constructivă propusă: în urma construirii vor rezulta două piscine, una pentru adulți cu adâncimea de 1,40 m și una pentru copii cu adâncimea de 60 cm. Imobilul studiat are suprafața construită la sol de 120 mp.*

*-POT : 40-70%*

*-CUT : aprobat maxim 4/UTR*

*-S : 2594 mp din acte, 2597 mp din măsurători*

*Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor - PARTER*

*\*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: 09.04.2025**

**Data evaluării: 09.04.2025**

**Expertii Evaluatori:**

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

**ec. Iulian-Cosmin Androniu**

