



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PROIECT DE HOTĂRÂRE
AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 5/20.01.2025

privind aprobarea sistării stării de indiviziune cu sultă
asupra imobilului teren identificat cu număr cadastral 224627,
înscris în cartea funciară nr. 224627, în suprafață de 544 mp,
situat în municipiul Constanța, b-dul Mamaia nr. 294,
în favoarea SC Fati Internațional Company SRL

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 11506 / 20.01.2025, 6 în calitatea sa de inițiator, având în vedere:

-raportul de specialitate al Serviciului patrimoniu-Direcția patrimoniu din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu, înregistrat sub nr. 11801 / 20 01.2026;

În conformitate cu prevederile:

-art.676 alin.(2) lit.a), art.1143 alin.(1) din Legea nr. 287/2009 privind Noul cod civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-art.354 și art.355 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, 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:

-adresa înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr. 2446/2026 prin care se solicită ieșirea din indiviziune cu sultă;

-poziția 300, pagina 10 din HCL nr.84/2002 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța;

-pagina 49 din HCL nr.109/2005 privind centralizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța;

-extrasul de carte funciară nr. 224627/2025 eliberat de către OCPI Constanța;

În temeiul prevederilor art.129 alin.(14) și art.196 alin.(1) lit.a), din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

PROPUNE:

Art.1- Se însușește Raportul de evaluare nr. 23/13.01.2026 întocmit de S.C. Primoval S.R.L. și înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 6308/14.01.2026 privind stabilirea cuantumului sultei aferente ieșirii din indiviziune pentru imobilul teren în suprafață de 73,50 mp, situat în municipiul Constanța, b-dul Mamaia nr. 294, identificat cu număr cadastral 224627, format din:

a)suprafața indiviză de 470,50 mp aflată în proprietatea SC Fati Internațional Company SRL,

b)suprafața indiviză de 73,50 mp, aflată în proprietatea privată a municipiului Constanța, teren în indiviziune, conform anexei care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art.2- Se aprobă sistarea stării de indiviziune asupra imobilului teren situat în municipiul Constanța, b-dul Mamaia nr. 294, identificat cu număr cadastral 224627 și înscris în cartea funciară nr. 224627, prin atribuirea în proprietate a terenului în suprafață indiviză de 73,50 mp ce aparține domeniului privat al municipiului Constanța în favoarea SC Fati Internațional Company SRL, cu plata unei sulte în valoare de 52.300 euro la care se adaugă TVA, potrivit Raportului de evaluare menționat la art. 1 din prezentul proiect de hotărâre.

Art.3- Plata sulte reprezintă contravaloarea suprafeței de teren menționată la art. 2 din prezentul proiect de hotărâre, și se va achita în lei la cursul BNR din ziua efectuării plății, anterior semnării actului de sistare a indiviziunii, dar nu mai tarziu de 30.06.2026, în caz contrar, hotărârea de consiliu, încetându-și efectele începând cu data de 01.07.2026.

Art.4-Primarul municipiului Constanța va împuternici prin dispoziție un consilier juridic din cadrul Serviciului juridic în vederea perfectării actului notarial de sistare a stării de indiviziune, ulterior achitării sulte de către SC Fati Internațional Company SRL.

Art.5-Cheltuielile aferente sistării stării de indiviziune cu sultă asupra imobilului teren identificat cu număr cadastral 224627, înscris în cartea funciară nr. 224627, în suprafață de 73,50 mp, situat în municipiul Constanța, b-dul Mamaia nr. 294 și îndeplinirii condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege, vor fi suportate de către SC Fati Internațional Company SRL.

Art.6-Inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța va fi actualizat prin radierea suprafeței de teren de 73,50 mp prevăzută la art. 2, din prezentul proiect de hotărâre după semnarea actului notarial de sistare a stării de indiviziune.

Art. 7-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-pentru studii, prognoze economico-sociale, buget, finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului Constanța, 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



PRIMOVAL

Servicii profesionale de evaluare

S.C. PRIMOVAl S.R.L.

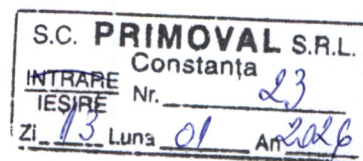
Str. Dunarii nr. 9, Bl. PF4, Ap. 23, Constanta

Jud. Constanta, 900118, Romania

CIF: RO16635824; Nr. Reg. Com.: J13/7123/2004

Tel: +40 723672997; +40 723673001

E-mail: primoval2007@yahoo.com



RAPORT DE EVALUARE

PENTRU ESTIMARE SULTA AFERENTA IESIRII DIN INDIVIZIUNE

**PROPRIETATE EVALUATA: TEREN INTRAVILAN CATEGORIE DE
FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII**

Adresa: Bd Mamaia nr 294, municipiul Constanta, judetul Constanta

Suprafata: 73,50 mp



CLIENT: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA

PROPRIETAR: MUNICIPIUL CONSTANTA- domeniu privat

**UTILIZATOR : PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA si CONSILIUL LOCAL
CONSTANTA**

DATA EVALUARII: 13.01.2026



1. SINTEZA RAPORTULUI

Prezentul raport de evaluare se refera la activul TEREN INTRAVILAN CATEGORIE DE FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII , situat in Bd Mamaia nr 294, municipiul Constanta, judetul Constanta , detinut in cota indiviza, in suprafata totala de 73,50 mp.

Terenul analizat face parte dintr-un lot de teren in suprafata totala de 544 mp, diferenta de 470,50 mp fiind proprietatea S.C. FATI INTERNATIONAL COMPANY S.R.L.

Identificarea activului s-a realizat pe baza documentatiei pusa la dispozitie de client si a informatiilor cuprinse in baza de date geospatiale eTera public- evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru corectitudinea informatiilor avute la dispozitie.

La data evaluarii activul analizat este detinut de MUNICIPIUL CONSTANTA- domeniu privat in baza urmatoarelor inscri suri : inventar bunuri ce apartin domeniului privat al municipiului Constanta, aprobat prin H.C.L.M. nr. 109/2005:

Numar inventar : T0000568

Valoare de inventar: 176.636,93 lei

Suprafata aferenta numarului de inventar: 786,84 mp

La data prezentului raport de activul este in folosinta proprietarului constructiilor edificate pe lotul de teren in suprafata totala de 544 mp .

Utilizarea actuala a activului - turistica

Utilizare impreuna cu alte active: utilizare impreuna cu constructiile edificate pe teren care se presupun disponibile dar nu se includ in evaluare.

Client : PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA

Utilizatori desemnati ai raportului de evaluare : PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA si CONSILIUL LOCAL CONSTANTA

Scopul si utilizarea desemnata a raportului: estimarea sulte aferente iesirii din indiviziune

Tip valoare estimat: valoarea de piata/ sulta aferenta iesirii din indiviziune .

"Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."

Drept imobiliar evaluat: cota indiviza detinuta de Municipiul Constanta

Sarcini inscise in Cartea Funciara: nu sunt

Cea mai buna utilizare: turistica .

Data evaluarii: 13.01.2026

Rata de schimb valutar la data evaluarii: 1 Euro =5,0896 lei

Valorile estimate prin abordările si metodele de evaluare utilizate sunt:

- metoda comparatiei directe: 52.300 €

Celelalte abordari si metode de evaluare nu au fost aplicate din cauza lipsei de informatii suficiente si credibile extrase din piata sau din cauza inaplicabilitatii lor raportat la scopul evaluarii sau caracteristicile proprietatii evaluate.

Valoare estimata:

In urma aplicarii metodologiei de evaluare, opinia cu privire la valoarea sulte aferente iesirii din indiviziune pentru activul TEREN INTRAVILAN CATEGORIE DE FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII in suprafata de 73,50 mp, amplasat in Bd Mamaia nr 294, municipiul Constanta, judetul Constanta, la data de 13.01.2026, exclusiv in conditiile prezentate in raport, este:

52.300 €

**valoare fara TVA; valoarea aleasa se bazeaza pe informatii considerate credibile, relevante si adecvate raportat la scopul evaluarii*

Valoarea nu include a ajustare pentru costurile generate de transferul dreptului de proprietate si este fara corectii pentru orice taxe platibile de oricare parte , ca efect direct al tranzactiei .

Nu au fost excluse din scenariul evaluarii active corporale sau necorporale asociate activelor care sa aiba influenta asupra valorii raportate.

Valorile estimate se bazeaza pe reglementarile urbanistice actuale; in cazul modificarii reglementarilor urbanistice (inclusiv a utilizarilor permise), valorile estimate prin prezentul raport de evaluare se pot modifica.

Valoarea nu este un fapt cert ci este o predictie asupra celui mai probabil pret care trebuie achitat pentru un activ , in cadrul unui schimb, sau asupra beneficiilor economice rezultate din detinerea unui activ. Raportul de evaluare este un document transmis catre boardul managerial al unei entitati care ia in considerare o posibila tranzactie , opinand despre justetea acelei tranzactii dintr-un punct de vedere financiar ; analiza este limitata la adecvarea sumei si nu la meritele strategice ale tranzactiei. Opinia comunicata in prezentul raport nu ofera o asigurare ca se obtine cel mai bun pret posibil, reprezentand doar o judecata impartiala , experta, si nu o declaratie de fapt.





ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
NR. 11506/10.01.2026

REFERAT DE APROBARE

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea sistării stării de indiviziune cu sultă asupra imobilului teren identificat cu număr cadastral 224627, înscris în cartea funciară nr. 224627, în suprafață de 544 mp, situat în municipiul Constanța, b-dul Mamaia nr. 294, în favoarea SC Fati Internațional Company SRL

Luând în considerare adresa înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr. 2446/2026, prin care SC Fati Internațional Company SRL solicită ieșirea din indiviziune cu sultă pentru imobilul teren situat în municipiul Constanța, b-dul Mamaia nr. 294, în suprafață de 73,50 mp.

Imobilul teren în suprafață totală de 544 mp, situat în municipiul Constanța, b-dul Mamaia nr. 294, identificat cu număr cadastral 224627 este format din:

a) suprafața indiviză de 470,50 mp aflată în proprietatea SC Fati Internațional Company SRL,

b) suprafața indiviză de 73,50 mp, aflată în proprietatea privată a municipiului Constanța, teren în indiviziune.

Terenul în suprafață indiviză de 73,50 mp situat în municipiul Constanța, b-dul Mamaia nr. 294, face parte din domeniul privat al municipiului, intrând astfel sub incidența prevederilor art. 1143, alin 1) din Codul civil "nimeni nu poate fi obligat a rămâne în indiviziune". Astfel că, potrivit art. 676, alin 2, lit. a) din Codul civil "Dacă bunul este indivizibil ori nu este comod partajabil în natură, partajul se va face prin atribuirea întregului bun, în schimbul unei sulțe, în favoarea unuia ori a mai multor coproprietari, la cererea acestora".

Pentru imobilul teren în suprafață indiviză de 73,50 mp, situat în municipiul Constanța, b-dul Mamaia nr. 294, a fost întocmit de S.C. Primoval S.R.L., raportul de evaluare nr. 23/13.01.2026, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 6308/14.01.2026, prin care a fost stabilită valoarea sulței în cuantum de 52.300 euro.

În temeiul prevederilor art. 136 alin.(1) și alin.(8) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea sistării stării de indiviziune cu sultă asupra imobilului teren identificat cu număr cadastral 224627, înscris în cartea funciară nr. 224627, în suprafață de 544 mp, situat în municipiul Constanța, b-dul Mamaia nr. 294, în favoarea SC Fati Internațional Company SRL.

PRIMAR,

VERGIL CHIȚAC



Raport de specialitate

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea sistării stării de indiviziune cu sultă asupra imobilului teren identificat cu număr cadastral 224627, înscris în cartea funciară nr. 224627, în suprafață de 544 mp, situat în municipiul Constanța, b-dul Mamaia nr. 294, în favoarea SC Fati Internațional Company SRL

Luând în considerare referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 11506 / 20.01.2026 în calitate de inițiator;

Vazând adresa înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr. 2446/2026, prin care SC Fati Internațional Company SRL solicită ieșirea din indiviziune cu sultă pentru imobilul teren situat în municipiul Constanța, b-dul Mamaia nr. 294, în suprafață de 73,50 mp.

Imobilul teren în suprafața totală de 544 mp, situat în municipiul Constanța, b-dul Mamaia nr. 294, identificat cu număr cadastral 224627 este format din:

a) suprafața indiviză de 470,50 mp aflată în proprietatea SC Fati Internațional Company SRL,

b) suprafața indiviză de 73,50 mp, aflată în proprietatea privată a municipiului Constanța, teren în indiviziune.

Terenul în suprafață indiviză de 73,50 mp situat în municipiul Constanța, b-dul Mamaia nr. 294, face parte din domeniul privat al municipiului, intrând astfel sub incidența prevederilor art. 1143, alin 1) din Codul civil "nimeni nu poate fi obligat a rămâne în indiviziune". Astfel că, potrivit art. 676, alin 2, lit. a) din Codul civil "Dacă bunul este indivizibil ori nu este comod partajabil în natură, partajul se va face prin atribuirea întregului bun, în schimbul unei sulte, în favoarea unuia ori a mai multor coproprietari, la cererea acestora".

Pentru imobilul teren în suprafață indiviză de 73,50 mp, situat în municipiul Constanța, b-dul Mamaia nr. 294, a fost întocmit de S.C. Primoval S.R.L., raportul de evaluare nr. 23/13.01.2026, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 6308/14.01.2026, prin care a fost stabilită valoarea sultei în cuantum de 52.300 euro.

Față de cele prezentate, în temeiul prevederilor 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 sistării stării de indiviziune cu sultă asupra imobilului teren identificat cu număr cadastral 224627, înscris în cartea funciară nr. 224627, în suprafață de 544 mp, situat în municipiul Constanța, b-dul Mamaia nr. 294, în favoarea SC Fati Internațional Company SRL, ce va fi supus spre analiză, dezbateră și aprobare plenului Consiliului local al municipiului Constanța.

DIRECTOR EXECUTIV

Carmen Mihaela ISPAS

ȘEF SERVICIU

Roxana Irina PÎNZARIU

Întocmit

Insp. Vasilica CRISTESCU

Serviciul juridic,

Conform situației juridice
nr. R.186/187/11.11.2025 / g. a. d. n. s. i.
scr. pentru nr. R.186/187/30.11.2025
g. i. a. d. n. s. i.
Răduț