



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PROIECT DE HOTĂRÂRE  
AVIZAT,  
SECRETAR GENERAL  
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 10/21.01.2026

privind aprobarea sistării stării de indiviziune cu sultă asupra imobilului teren identificat cu număr cadastral 260768, înscris în cartea funciară nr. 260768, în suprafață de 172 mp, situat în municipiul Constanța, strada Libertății nr. 21, lot 1, în favoarea numiților Opriță Daniel-Ștefan, Opriță Gabriela-Veronica, Brânzei Bogdan, Brânzei Mari-Luana

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 12726 / 21.01.2026 în calitate sa de inițiator, având în vedere:

-raportul de specialitate al Serviciului patrimoniu-Direcția patrimoniu din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu, înregistrat sub nr. 12876/21 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. 220301/2025 prin care se solicită ieșirea din indiviziune cu sultă;

-anexa nr.3 la HCL nr.235/2015 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța;

-adresa cu nr. R220301/2025 emisă de către Serviciul topografie, cadastru și cartografie digitală

-extrasul de carte funciară nr. 260768/2025 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. 1297/24.11.2025 întocmit de S.C. Primoval S.R.L. și înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 267802/24.11.2025 privind stabilirea cuantumului sultei aferente ieșirii din indiviziune pentru imobilul teren în suprafață de 33 mp, situat în municipiul Constanța, strada Libertății nr. 21, lot 1, identificat cu număr cadastral 260768, format din:

- suprafața indiviză de 139 mp aflată în proprietatea numiților Opriță Daniel-Ștefan, Opriță Gabriela-Veronica, Brânzei Bogdan, Brânzei Mari-Luana,
- suprafața indiviză de 33 mp din măsurători(39 mp din acte), 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, strada Libertății nr. 21, lot 1, identificat cu număr cadastral 260768 și înscris în cartea funciară nr. 260768, prin atribuirea în proprietate a terenului în suprafață indiviză de 33 mp ce aparține domeniului privat al municipiului Constanța în favoarea numiților Opriță Daniel-Ștefan, Opriță Gabriela-Veronica, Brânzei Bogdan, Brânzei Mari-Luana, cu plata unei sulte în valoare de 19.870 euro la care se adaugă TVA, potrivit Raportului de evaluare menționat la art. 1 din prezentul proiect de hotărâre.

Art.3- Plata sultei 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 târziu 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 sultei de către numiții Opriță Daniel-Ștefan, Opriță Gabriela-Veronica, Brânzei Bogdan, Brânzei Mari-Luana.

Art.5-Cheltuielile aferente sistării stării de indiviziune cu sultă asupra imobilului teren identificat cu număr cadastral 260768, înscris în cartea funciară nr. 260768, în suprafață de 33 mp, situat în municipiul Constanța, strada Libertății nr. 21, Lot 1 și îndeplinirii condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege, vor fi suportate de către numiții Opriță Daniel-Ștefan, Opriță Gabriela-Veronica, Brânzei Bogdan, Brânzei Mari-Luana.

Art.6-Inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța va fi actualizat prin radierea suprafeței de teren de 33 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 CHIȚAC

*Vergil Chițac*

1



**PRIMOVAL**

Servicii profesionale de evaluare

S.C. PRIMOVAl S.R.L.

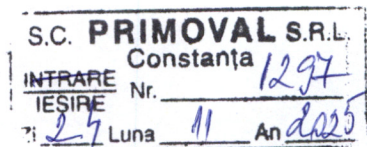
Str. Dunarii nr. 9, Bl. PF4, Ap. 23, Constanta

Jud. Constanta, 900118, Romania

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

Tel: +40 723672997; +40 723673001

E-mail: [primoval2007@yahoo.com](mailto:primoval2007@yahoo.com)



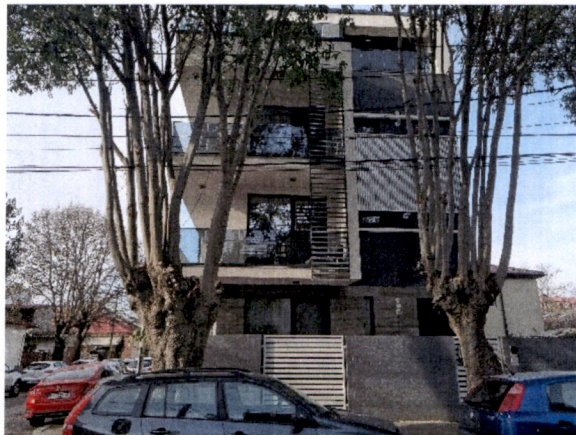
# RAPORT DE EVALUARE

## PENTRU ESTIMARE SULTA AFERENTA IESIRII DIN INDIVIZIUNE

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

Adresa: strada Libertatii nr 21, Lot 1, municipiul Constanta, judetul Constanta

Suprafata: 33,00 mp



**CLIENT: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA**

**PROPRIETAR: MUNICIPIUL CONSTANTA- domeniu privat**

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

**DATA EVALUARII: 20.11.2025**



## 1. SINTEZA RAPORTULUI

Prezentul raport de evaluare se refera la activul TEREN INTRAVILAN CATEGORIE DE FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII , situat in strada Libertatii nr 21, Lot 1, municipiul Constanta, judetul Constanta , detinut in cota indiviza, in suprafata totala de 33,00 mp conform masuratori ( 39 mp conform acte ).

Terenul analizat face parte dintr-un lot de teren in suprafata totala de 172 mp, diferenta de 139 mp fiind proprietatea numitilor Oprita Daniel, Oprita Gabriela-Veronica, Branzei Bogdan si Branzei Mari-Luana.

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. 235/2015:

Numar inventar : 0003096

Valoare de inventar: 96.595,59 lei

Suprafata aferenta numarului de inventar: 39,00 mp ( 33 mp conform masuratori )

La data prezentului raport de activul este in folosinta proprietarilor constructiilor edificate pe lotul de teren in suprafata totala de 172 mp .

Utilizarea actuala a activului - rezidentiala

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 sultei 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: rezidentiala .**

**Data evaluarii: 20.11.2025**



Rata de schimb valutar la data evaluarii: 1 Euro = 5,0889 lei

**Valorile estimate prin abordarile si metodele de evaluare utilizate sunt:**

- metoda comparatiei directe: **19.870 €**

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 33,00 mp, amplasat in strada Libertatii nr 21, Lot 1, municipiul Constanta, judetul Constanta, la data de 20.11.2025, exclusiv in conditiile prezentate in raport, este:**

**19.870 €**

*\*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 partiala , experta, si nu o declaratie de fapt.*

