



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PROIECT DE HOTĂRÂRE
AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 286/16.09.2026

privind aprobarea sistării stării de indiviziune cu sultă asupra imobilului teren identificat cu număr cadastral 246271, înscris în cartea funciară nr. 246271, în suprafață de 550 mp, situat în municipiul Constanța, strada Pandurului nr. 12, în favoarea numiților
Datcu Marin, Olteanu Cristian Aurelian, Olteanu Elena, Olteanu Monica, Olteanu Iulian

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 231722/16.09.2026 în calitate sa de inițiator, având în vedere:

-raportul de specialitate al Serviciului patrimoniu din cadrul Direcției urbanism și patrimoniu, înregistrat sub nr. 232074/16.09.2026;

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. 221903/2025 prin care se solicită ieșirea din indiviziune cu sultă;

-anexa nr.14 la HCL nr.125/2016 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța;

-extrasul de carte funciară nr. 246271/2025 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. 665/11.08.2026 întocmit de S.C. Primoval S.R.L. și înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 198124/13.08.2026 privind stabilirea cuantumului sultei aferente ieșirii din indiviziune pentru imobilul teren în suprafață de 550 mp, situat în municipiul Constanța, strada Pandurului nr. 12, identificat cu număr cadastral 246271, format din:

- a) suprafața indiviză de 250 mp aflată în proprietatea numitului Datcu Marin;
- b) suprafața indiviză de 200 mp aflată în proprietatea numiților Olteanu Elena, Olteanu Monica, Olteanu Iulian și Olteanu Cristian-Aurelian;
- c) suprafața indiviză de 100 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, strada Pandurului nr. 12, identificat cu număr cadastral 246271 și înscris în cartea funciară nr. 246271, prin atribuirea în proprietate a

terenului în suprafață indiviză de 100 mp ce aparține domeniului privat al municipiului Constanța în favoarea numiților Datcu Marin, Olteanu Cristian Aurelian, Olteanu Elena, Olteanu Monica, Olteanu Iulian, cu plata unei sulte în valoare de 22.600 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 târziu de 31.03.2027, în caz contrar, hotărârea de consiliu, încetându-și efectele începând cu data de 01.04.2027.

Art.4-Primarul municipiului Constanța va împuternici prin dispoziție un consilier juridic din cadrul Serviciului juridic și Guvernanță Corporativă în vederea perfectării actului notarial de sistare a stării de indiviziune, ulterior achitării sulte de către numiții Datcu Marin, Olteanu Cristian Aurelian, Olteanu Elena, Olteanu Monica, Olteanu Iulian.

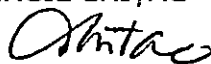
Art.5-Cheltuielile aferente sistării stării de indiviziune cu sultă asupra imobilului teren identificat cu număr cadastral 246271, înscris în cartea funciară nr. 246271, în suprafață de 550 mp, situat în municipiul Constanța, strada Pandurului nr. 12 și îndeplinirii condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege, vor fi suportate de către numiții Datcu Marin, Olteanu Cristian Aurelian, Olteanu Elena, Olteanu Monica, Olteanu Iulian.

Art.6-Inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța va fi actualizat prin radierea suprafeței de teren de 100 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 septembrie 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


1



ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
NR. 231722/16.09.2026

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea sistării stării de indiviziune cu sultă asupra imobilului teren
identificat cu număr cadastral 246271, înscris în cartea funciară nr. 246271,
în suprafață de 550 mp, situat în municipiul Constanța,
strada Pandurului nr. 12, în favoarea numiților
Datcu Marin, Olteanu Cristian Aurelian, Olteanu Elena, Olteanu Monica, Olteanu
Iulian

Vazand prevederile 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".

Luând în considerare adresa înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr. 221903/2025, prin care numiții Datcu Marin, Olteanu Cristian Aurelian, Olteanu Elena, Olteanu Monica, Olteanu Iulian solicită ieșirea din indiviziune cu sultă pentru imobilul teren situat în municipiul Constanța, strada Pandurului nr. 12, în suprafață de 550 mp.

Terenul în suprafață indiviză de 100 mp situat în municipiul Constanța, strada Pandurului nr. 12, 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".

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 246271, înscris în cartea funciară nr. 246271, în suprafață de 550 mp, situat în municipiul Constanța, strada Pandurului nr. 12, în favoarea numiților Datcu Marin, Olteanu Cristian Aurelian, Olteanu Elena, Olteanu Monica, Olteanu Iulian.

PRIMAR,

VERGIL CHIȚAC



Raport de specialitate
privind aprobarea sistării stării de indiviziune cu sultă asupra imobilului teren
identificat cu număr cadastral 246271, înscris în cartea funciară nr. 246271,
în suprafață de 550 mp, situat în municipiul Constanța,
strada Pandurului nr. 12, în favoarea numiților
Datcu Marin, Olteanu Cristian Aurelian, Olteanu Elena, Olteanu Monica, Olteanu
Iulian

Luând în considerare referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac
înregistrat sub nr. 231722 / 16.09.2026, în calitate de inițiator;

Văzând adresa înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.
221903/2025, prin care numiții Datcu Marin, Olteanu Cristian Aurelian, Olteanu
Elena, Olteanu Monica, Olteanu Iulian solicită ieșirea din indiviziune cu sultă pentru
imobilul teren situat în municipiul Constanța, strada Pandurului nr. 12, în suprafață
de 550 mp.

Imobilul teren în suprafață totală de 550 mp, situat în municipiul Constanța,
strada Pandurului nr.12, identificat cu număr cadastral 246271 este format din:

- a) suprafața indiviză de 250 mp aflată în proprietatea numiților Datcu Marin;
- b) suprafața indiviză de 200 mp aflată în proprietatea numiților Olteanu Elena,
Olteanu Monica, Olteanu Iulian și Olteanu Cristian-Aurelian;
- c) suprafața indiviză de 100 mp, aflată în proprietatea privată a municipiului
Constanța, teren în indiviziune.

Terenul în suprafață indiviză de 100 mp situat în municipiul Constanța, strada
Pandurului nr. 12, face parte din domeniul privat al municipiului Constanța, conform
H.C.L. nr. 125, anexa 14, 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 100 mp, situat în municipiul
Constanța, strada Pandurului nr. 12, a fost întocmit de S.C. Primoval S.R.L. raportul
de evaluare nr. 665/11.08.2026, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub
nr. 198124/13.08.2026, prin care a fost stabilită valoarea sultei în cuantum de
22.600 euro.

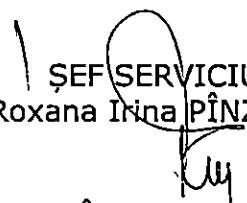
Față de cele prezentate, în temeiul prevederilor art. 136 alin.(8), lit.b) din OUG nr.
57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, s-a
întocmit prezentul raport de specialitate care însoțește proiectul de hotărare privind
aprobarea sistării stării de indiviziune cu sultă asupra imobilului teren identificat cu

număr cadastral 246271, înscris în cartea funciară nr. 246271, în suprafață de 550 mp, situat în municipiul Constanța, strada Pandurului nr. 12, în favoarea numiților Datcu Marin, Olteanu Cristian Aurelian, Olteanu Elena, Olteanu Monica, Olteanu Iulian, ce va fi supus spre analiză, dezbateră și aprobare plenului Consiliului local al municipiului Constanța.

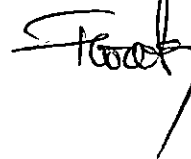
DIRECTOR EXECUTIV Adj.
Carmen Mihaela ISPAS



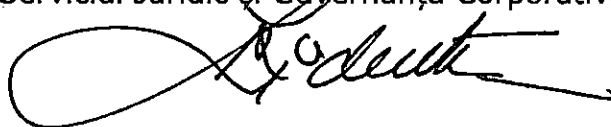
ȘEF SERVICIU
Roxana Irina PÎNZARIU



Întocmit
Alina Florescu



Serviciul Juridic și Guvernare Corporativă,



PRIMOVAL

Servicii profesionale de evaluare

S.C. PRIMOVAL S.R.L.

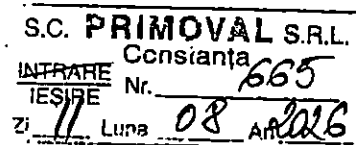
Str. Dunarii nr. 9, Bl. PF4, Ap. 23, Constanta

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: strada Pandurului nr 12, municipiul Constanta, judetul Constanta

Suprafata: 100,00 mp

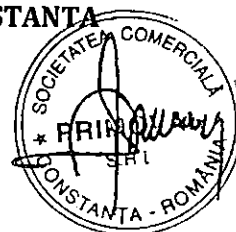


CLIENT: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA

PROPRIETAR: MUNICIPIUL CONSTANTA- domeniu privat

UTILIZATOR : PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA si CONSILIUL LOCAL CONSTANTA

DATA EVALUARII: 11.08.2026



CUPRINS

1. SINTEZA RAPORTULUI

2. TERMENII DE REFERINTA

- 2.1. Identificarea , competenta evaluatorului si declararea conformitatii evaluarii
- 2.2. Identificarea clientului și a altor utilizatori desemnați ai raportului. Tipul raportului
- 2.3. Scopul evaluării. Utilizarea desemnata a raportului
- 2.4. Identificarea activului/activelor supus(e) evaluarii . Identificarea dreptului de proprietate evaluat
- 2.5. Tipul/tipurile valorii utilizat(e) si premisa valorii
- 2.6. Data evaluarii si data raportului. Moneda evaluarii
- 2.7. Natura si amploarea activitatilor expertului. Natura si sursa informatiilor
- 2.8. Factori de mediu, sociali si de guvernanta
- 2.9. Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative
- 2.10. Restrictii de utilizare, difuzare si publicare

3. PREZENTAREA DATELOR DE INTRARE PRINCIPALE

- 3.1. Descrierea activului/activelor supus(e) evaluarii
- 3.2. Amplasare în zona
- 3.3. Activitatea desfasurata
- 3.4. Analiza pietei imobiliare
- 3.5. Elemente generale si metodologia evaluarii

4. ANALIZA DATELOR

- 4.1. Premisele valorii: Utilizare curenta/existenta ; Cea Mai Buna Utilizare- CMBU
- 4.2. Evaluare teren : metoda / metode aplicate
- 4.3. Abordare prin piata
- 4.4. Abordare prin venit
- 4.5. Abordare prin cost
- 4.6. Estimare contravaloare sulta aferenta iesirii din indiviziune

5. CONCLUZIA PRIVIND VALOAREA- Opinia expertului

ANEXE

1. SINTEZA RAPORTULUI

Prezentul raport de evaluare se refera la activul TEREN INTRAVILAN CATEGORIE DE FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII , situat in strada Pandurului nr 12, municipiul Constanta, judetul Constanta , detinut in cota indiviza, in suprafata totala de 100,00 mp.

Terenul analizat face parte dintr-un lot de teren in suprafata totala de 550,00 mp, diferenta de 450,00 mp fiind proprietatea numitilor Datcu Marin (250 mp)si Olteanu Elena, Olteanu Monica si Olteanu Iulian (200 mp).

Identificarea activului s-a realizat pe baza documentatiei pusa la dispozitie de client (nu s-au putut verifica informatiile cuprinse in baza de date geospatiale eTerra deoarece acesta nu este functiona la data intocmirii raportului) - 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 inscriuri : inventar bunuri ce apartin domeniului privat al municipiului Constanta, aprobat prin H.C.L.M. nr. 125/2016:

Numar inventar : T0003136

Valoare de inventar: 112.504,67 lei

Suprafata aferenta numarului de inventar: 100,00 mp

La data prezentului raport activul este practic in folosinta proprietarilor constructiilor edificate pe lotul de teren in suprafata totala de 550 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 inscrite in Cartea Funciara: nu sunt

Cea mai buna utilizare: rezidentiala .

Data evaluarii: 11.08.2026

Rata de schimb valutar la data evaluarii: 1 Euro = 5,2396 lei

Valorile estimate prin abordările și metodele de evaluare utilizate sunt:

- metoda comparatiei directe: 22.600 €

Celelalte abordări și metode de evaluare nu au fost aplicate din cauza lipsei de informații suficiente și credibile extrase din piața sau din cauza inaplicabilității lor raportat la scopul evaluării sau caracteristicile proprietății evaluate.

Valoare estimată:

In urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia cu privire la valoarea sutei aferente ieșirii din indiviziune pentru activul TEREN INTRAVILAN CATEGORIE DE FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII in suprafata de 100,00 mp, amplasat in strada Pandurului nr 12, municipiul Constanta, judetul Constanta, la data de 11.08.2026, exclusiv in conditiile prezentate in raport, este:

22.600 €

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

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

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

Valorile estimate se bazeaza pe reglementarile urbanistice actuale (in conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism nr 518/06.04.2026 destinatia terenului stabilita prin planurile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate este : locuinte individuale de mica inaltime, anexe gospodaresti si functiuni complementare locuirii); 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.

