



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PROIECT DE HOTĂRÂRE
AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 288/16.09.2026

privind aprobarea sistării stării de indiviziune cu sultă asupra imobilului teren identificat cu număr cadastral 220002, înscris în cartea funciară nr. 220002, în suprafață de 142 mp, situat în municipiul Constanța, strada Maramureș nr. 60, în favoarea numiților Floarea Florentina și Bălăiță Andrei

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 231 838 / 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. 232084 / 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. 288170/2025 prin care se solicită ieșirea din indiviziune cu sultă;

-anexa nr.27 la HCL nr.521/2008 privind completarea și actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al municipiului Constanța;

-extrasul de carte funciară nr. 220002/2026 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. 716/26.08.2026 întocmit de S.C. Primoval S.R.L. și înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub nr. 213019/28.08.2026 privind stabilirea cuantumului sultei aferente ieșirii din indiviziune pentru imobilul teren în suprafață de 142 mp, situat în municipiul Constanța, strada Maramureș nr. 60, identificat cu număr cadastral 220002, format din:

- a) suprafața indiviză de 110 mp aflată în proprietatea numiților Floarea Florentina și Bălăiță Andrei;
- b) suprafața indiviză de 31,80 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 Maramureș nr. 60, identificat cu număr cadastral 220002 înscris în cartea funciară nr. 220002, prin atribuirea în proprietate a terenului în suprafață indiviză de 31,80 mp ce aparține domeniului privat al

municipiului Constanța în favoarea numiților Floarea Florentina și Bălăiță Andrei, cu plata unei sulte în valoare de 17.100 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.

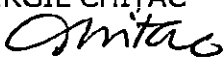
Art.4-Primarul municipiului Constanța va împuternici prin dispoziție un consilier juridic din cadrul Serviciului juridic și Guvernanță Corporativă în vederea perfectării actului notarial de sistare a stării de indiviziune, ulterior achitării sulte de către numiții Floarea Florentina și Bălăiță Andrei.

Art.5-Cheltuielile aferente sistării stării de indiviziune cu sultă asupra imobilului teren identificat cu număr cadastral 220002, înscris în cartea funciară nr. 220002, în suprafață de 142 mp, situat în municipiul Constanța, strada Maramureș nr. 60 și îndeplinirii condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege, vor fi suportate de către numiții Floarea Florentina și Bălăiță Andrei.

Art.6-Inventarul bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Constanța va fi actualizat prin radierea suprafeței de teren de 31,80 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

,



ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
NR. 231838/... 16.08. 2026

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea sistării stării de indiviziune cu sultă asupra imobilului teren
identificat cu număr cadastral 220002, înscris în cartea funciară nr. 220002,
în suprafață de 142 mp, situat în municipiul Constanța,
strada Maramureș nr. 60, în favoarea numiților
Floarea Florentina și Bălăiță Andrei

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. 288170/22.12.2025, prin care numiții Floarea Florentina și Bălăiță Andrei solicită ieșirea din indiviziune cu sultă pentru imobilul teren situat în municipiul Constanța, strada Maramureș nr. 60, în suprafață de 142 mp.

Imobilul teren în suprafața totală de 142 mp, situat în municipiul Constanța, strada Ostrov nr. 2, identificat cu număr cadastral 220002 este format din:

- a) suprafața indiviză de 110 mp aflată în proprietatea numiților Floarea Florentina și Bălăiță Andrei,
- b) suprafața indiviză de 31,80 mp, aflată în proprietatea privată a municipiului Constanța, teren în indiviziune.

Terenul în suprafață indiviză de 31,80 mp situat în municipiul Constanța, strada Maramureș nr. 60, 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 220002, înscris în cartea funciară nr. 220002, în suprafață de 142 mp, situat în municipiul Constanța, strada Maramureș nr. 60, în favoarea numiților Floarea Florentina și Bălăiță Andrei.

PRIMAR,

VERONICA CHITAC



Raport de specialitate
privind aprobarea sistării stării de indiviziune cu sultă asupra imobilului teren
identificat cu număr cadastral 220002, înscris în cartea funciară nr. 220002,
în suprafață de 142 mp, situat în municipiul Constanța,
strada Maramureș nr. 60, în favoarea numiților
Floarea Florentina și Bălăiță Andrei

Luând în considerare referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac
înregistrat sub nr. 231838 / 16.09.2026, în calitate de inițiator;

Văzând adresa înregistrată la Primăria municipiului Constanța sub nr.
288170/22.12.2025, prin care numiții Floarea Florentina și Bălăiță Andrei solicită
ieșirea din indiviziune cu sultă pentru imobilul teren situat în municipiul Constanța,
strada Maramureș nr. 60, în suprafață de 142 mp.

Imobilul teren în suprafață totală de 142 mp, situat în municipiul Constanța,
strada Maramureș nr. 60, identificat cu număr cadastral 220002 este format din:

- a) suprafața indiviză de 110 mp aflată în proprietatea numiților Floarea Florentina
și Bălăiță Andrei,
- b) suprafața indiviză de 31,80 mp, aflată în proprietatea privată a municipiului
Constanța, teren în indiviziune.

Terenul în suprafață indiviză de 31,80 mp situat în municipiul Constanța,
strada Maramureș nr. 60, face parte din domeniul privat al municipiului Constanța,
conform HCL nr.521/2008, anexa 27, 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 31,80 mp, situat în municipiul
Constanța, strada Maramureș nr. 60, a fost întocmit de S.C. Primoval S.R.L. raportul
de evaluare nr. 716/26.08.2026, înregistrat la Primăria municipiului Constanța sub
nr. 213019/28.08.2026, prin care a fost stabilită valoarea sultei în cuantum de
17.100 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

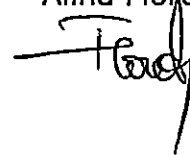
hotarare privind aprobarea sistării stării de indiviziune cu sultă asupra imobilului teren identificat cu număr cadastral 220002, înscris în cartea funciară nr. 220002, în suprafață de 142 mp, situat în municipiul Constanța, strada Maramureș nr. 60, în favoarea numiților Floarea Florentina și Bălăiță Andrei, ce va fi supus spre analiză, dezbateră și aprobare plenului Consiliului local al municipiului Constanța.

DIRECTOR EXECUTIV Adj
Carmen Mihaela ISPAS

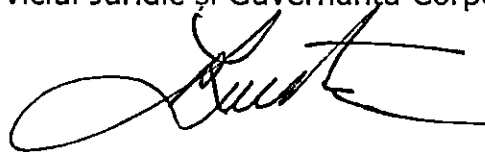


1
ȘEF SERVICIU
Roxana Irina PINZARIU

Întocmit
Alina Florescu



Serviciul Juridic și Guvernanta Corporativă,



PRIMOVAL

Servicii profesionale de evaluare

S.C. PRIMOVAIL S.R.L.

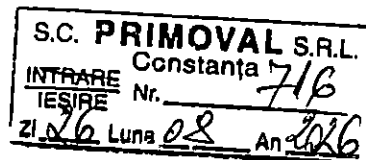
Str. Dunarii nr. 9, Bl. PF4, Ap. 23, Constanta

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 Maramures nr 60, municipiul Constanta, judetul Constanta

Suprafata: 31,80 mp

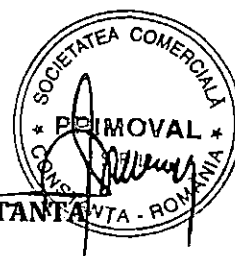


CLIENT: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA

PROPRIETAR: MUNICIPIUL CONSTANTA- domeniu privat

UTILIZATOR : PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA si CONSILIUL LOCAL CONSTANTA

DATA EVALUARII: 25.08.2026



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 in 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 Maramures nr 60, municipiul Constanta, judetul Constanta , detinut in cota indiviza, in suprafata totala de 31,80 mp.

Terenul analizat face parte dintr-un lot de teren in suprafata totala de 142,00 mp, diferenta de 110,20 mp fiind proprietatea numitilor Floarea Florentina si Balaita Andrei.

Identificarea activului s-a realizat pe baza documentatiei pusa la dispozitie de client si a inregistrarilor in baza de date geospatiale eTerra - 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 inscrieri: inventar bunuri ce apartin domeniului privat al municipiului Constanta, aprobat prin H.C.L.M. nr. 521/2008:

Numar inventar : T0002303

Valoare de inventar: 85.454,04 lei

Suprafata aferenta numarului de inventar: 31,80 mp

La data prezentului raport activul este practic in folosinta proprietarilor constructiilor edificate pe lotul de teren in suprafata totala de 142 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 inscrise in Cartea Funciara: nu sunt

Cea mai buna utilizare: rezidentiala

Data evaluarii: 25.08.2026

Rata de schimb valutar la data evaluarii: 1 Euro =5,2536 lei

Valorile estimate prin abordările și metodele de evaluare utilizate sunt:

- **metoda comparației directe: 17.100 €**

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

Valoare estimată:

În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia cu privire la valoarea sutei aferente ieșirii din indiviziune pentru activul TEREN INTRAVILAN CATEGORIE DE FOLOSINTĂ CURTI CONSTRUCTII în suprafața de 31,80 mp, amplasat în strada Maramures nr 60, municipiul Constanța, județul Constanța, la data de 25.08.2026, exclusiv în condițiile prezentate în raport, este:

17.100 €

**valoare fără TVA; valoarea aleasă se bazează pe informații considerate credibile, relevante și adecvate raportat la scopul evaluării*

Valoarea nu include o ajustare pentru costurile generate de transferul dreptului de proprietate și este fără corecții pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacției.

Nu au fost excluse din scenariul evaluării active corporale sau necorporale asociate activelor care să aibă influența asupra valorii raportate.

Valorile estimate se bazează pe reglementările urbanistice actuale (în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism nr 275/11.03.2026 destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate este: locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri, funcțiuni complementare locuirii, comerț, depozitare poduse fără nocivitate, birouri profesii liberale în limita a maxim 25% din Ac); în cazul modificării reglementărilor urbanistice (inclusiv a utilizărilor permise), valorile estimate prin prezentul raport de evaluare se pot modifica.

Valoarea nu este un fapt cert ci este o predicție asupra celui mai probabil pret care trebuie achitat pentru un activ, în cadrul unui schimb, sau asupra beneficiilor economice rezultate din deținerea unui activ. Raportul de evaluare este un document transmis către boardul managerial al unei entități care ia în considerare o posibilă tranzacție, opinând despre justetea acelei tranzacții dintr-un punct de vedere financiar; analiza este limitată la adecvarea sumei și nu la meritele strategice ale tranzacției. Opinia comunicată în prezentul raport nu oferă o asigurare că se obține cel mai bun pret posibil, reprezentând doar o judecată imparțială, expertă, și nu o declarație de fapt.

