

|                   |      |      |
|-------------------|------|------|
| JUDEȚUL CONSTANȚA |      |      |
| ORAȘ MURFATLAR    |      |      |
| INTRARE           | Nr.  | 4292 |
| IESIRE            |      |      |
| Zi                | Luna | An   |
| 09                | 03   | 2026 |

# RAPORT DE EVALUARE

## Proprietate imobiliara

Teren intravilan din Oras Murfatlar, Strada Credintei nr. FN,  
judetul Constanta

**Beneficiar raportului:**

**UAT ORAȘ MURFATLAR**

**Utilizator :**

**UAT ORAȘ MURFATLAR**

**Evaluator autorizat :**

**Diaconu Nicoleta**

## Sinteza raportului

Prezentul raport de evaluare este realizat la solicitarea clientului UAT MURFATLAR, in scopul estimarii valorii de piata a terenului din Oras Murfatlar, str. Credintei nr. FN, judetul Constanta in vederea vanzarii si este interzisa utilizarea raportului de evaluare, integral sau in parte, pentru orice alt scop. In consecinta, in mod expres, este interzisa utilizarea valorii de piata rezultate in urma aplicarii – *GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile-* ”, in scopul garantarii imprumutului, estimarii valorii impozabile sau oricarui alt scop.

Obiectul evaluării îl constituie terenul intravilan in suprafata masurata de 343 mp, situat in str. Credintei nr. FN, din Oras Murfatlar, judetul Constanta, aflat în proprietatea UAT MURFATLAR, identificat cu numar cadastral 108940 conform Extrasului de Carte funciara pentru informare nr.108940.

Data de Referinta a evaluarii: 06.03.2026

Raportul de evaluare fost intocmit de evaluator autorizat membru ANEVAR Diaconu Nicoleta in data de 09.03.2026.

### **Documente ce au stat la baza :**

- Nota de comanda
- Certificate de urbanism: 20/ 04.03.2026
- Extras de Carte funciara pentru informare nr:108940;
- Copie certificat inregistrare fiscala;
- Curs BNR la data de referinta a evaluarii;
- Informatii din piata specializata: [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro), [www.storia.ro](http://www.storia.ro), [www.romino.ro](http://www.romino.ro), [www.imobiliarewaa2.ro](http://www.imobiliarewaa2.ro), [www.particulari.ro](http://www.particulari.ro).

Din studiul efectuat, s-au retinut o serie de informatii, care au stat la baza formularii concluziilor, ajustarile estimate de evaluator ducand la urmatoarul rezultat:

| Nr.Crt. | Adresa imobil                                                    | Nr. Cadastral | Suprafata teren | Valoare Euro | Valoare lei |
|---------|------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|--------------|-------------|
| 1       | Teren situat in str. Credintei nr. FN, Murfatlar, jud. Constanta | 108940        | 343 mp          | 12.225       | 62.273      |

### **Valorile nu contin TVA**

In concordanta cu solicitarea si scopul intocmirii acestui raport, pentru evaluarea activului subiect, evaluatorul a apelat la o singura abordare: Abordarea prin comparatia vanzarilor;

### **Concluzii,**

In concordanta cu solicitarea si scopul intocmirii acestui raport, pentru evaluarea activului subiect, evaluatorul a estimat valoarea terenului din str. Credintei nr. FN, din Oras Murfatlar, jud Constanta **12.225 euro** echivalentul a **62.273 lei** .

**Data raport  
09 Martie 2026**



## **Cuprinsul raportului**

### **1 Termenii de referinta**

- 1.1 Identificarea evaluatorului si competenta acestuia
- 1.2 Identificarea clientului
- 1.3 Identificarea utilizatorului desemnat
- 1.4 Scopul evaluarii
- 1.5 Identificarea proprietatii imobiliare subiect.dreptul deproprietate evaluate
- 1.6 Tipul Valorii
- 1.7 Data evaluarii
- 1.8 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii
- 1.9 Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se bazeaza evaluarea
- 1.10 Ipoteze si ipoteze speciale
- 1.11 Restrictii de utilizare,difuzare sau publicare
- 1.12 Declaratia de conformitate
- 1.13 Descrierea raportului
- 1.14 Moneda valorii definite.

### **2 Prezentare datelor**

- 2.1 Date despre aria de piata,oras,vecinatati si localizare
- 2.2 Descrierea situatiei juridice
- 2.3 Descrierea terenului
- 2.4 Descrierea constructiilor
- 2.5 Identificarea oricaror bunuri Mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietati imobiliare
- 2.6 Istoricul proprietatii subiect
- 2.7 Date privind impozitele si valorile de impozitare.

### **3 Analiza pietei**

- 3.1 Analiza cererii
- 3.2 Analiza ofertei
- 3.3 Analiza echilibrului pietei

### **4 Analiza celei mai bune utilizari**

- 4.1 Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber

### **5 Evaluarea proprietatii**

- 5.1 Estimarea valorii terenului
- 5.2 Abordarea prin piața

### **6 Analiza rezultatelor si concluziilor asupra valorii**

- 6.1 Analiza rezultatelor
- 6.2 Concluzia asupra valorii

### **Anexe:**

- **Acte de proprietate**
- **Rezumatul inchirierilor,vanzarilor**
- **Date statistice**
- **Figuri ,scheme,fotografii**
- **Alte informatii considerate adecvate**

## **Certificarea evaluatorului**

Subsemnata, Diaconu Nicoleta, in calitate de evaluator autorizat, certific in cunostinta de cauza si cu buna credinta ca afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte.

Analizele, opiniile si concluziile sunt limitate numai la ipotezele si ipotezele specifice prezentate in raport si reprezinta opinia mea impartiala, opinie care nu a fost influentata de terte parti si nu este in niciun mod supusa vreunei cerinte de a ajunge la concluzii predeterminate.

Nu am niciun interes actual sau de perspectiva, referitor la bunul care face obiectul evaluarii si nu am niciun interes personal fata de vreuna din partile implicate.

Nu sunt influentat de nicio constrangere legata de bunul evaluat in raportul de evaluare sau de partile implicate in aceasta activitate de evaluare.

Implicarea mea in aceasta activitate de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea din partea nimanui, de obtinere a unor rezultate predeterminate.

Onorariul platit de catre client nu are nicio legatura cu obtinerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo actiune sau eveniment, rezultate in urma utilizarii analizelor, opiniilor si concluziilor prezentului raport.

Analizele, opiniile si concluziile au fost exprimate conformitate cu prevederile standardelor de evaluare si cu respectarea Codului de etica al profesiei de evaluator autorizat.

Am realizat personal inspectia bunului evaluat.

Detin cunostintele si experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari.

Pentru realizarea raportului nu am primit asistenta din partea altor persoane nesemnate ale certificarii.

La data acestui raport, subsemnata Diaconu Nicoleta este membru autorizat ANEVAR in domeniul evaluarii E.P.I si E.B.M.

**Evaluator autorizat**

**Diaconu Nicoleta**

**Data:**

**09 Martie 2026**



## **1 - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII**

### **1.1 Identificarea si competenta evaluatorului**

**Diaconu Nicoleta** in calitate de evaluator autorizat specialitatea E.P.I si E.B.M,

Adresa: Sat General Scarisoreanu, Comuna Amzacea, str.Merisori nr.6, judetul Constanta

Telefonl +40.758.400.298

Cod fiscal 42270468

Obiect de activitate: Economist.

Ca persoana fizica, evaluatorul autorizat este cunoscut si recunoscut fiind membru titular al organizatii profesionale ANEVAR Romania, cu legitimatia 19106;

### **1.2 Identificarea clientului**

**UAT ORAȘ MURFATLAR**, cu sediul in Oraș Murfatlar, str.Calea Dobrogei nr.1, judetul Constanta, cod unic inregistrare :48597121, reprezentata de catre domnul Cojocaru Gheorghe in calitate de primar.

### **1.3 Identificarea utilizatorului**

**UAT ORAȘ MURFATLAR**, cu sediul in Oraș Murfatlar, str. Calea Dobrogei nr.1, judetul Constanta, cod unic inregistrare: 48597121, reprezentata de catre domnul Cojocaru Gheorghe in calitate de primar.

### **1.4 Scopul evaluarii**

Prezentul raport de evaluare este realizat la solicitarea domnului Cojocaru Gheorghe in calitate de primar al UAT Oraș Murfatlar- client, in scopul estimarii valorii de piata a proprietatii sus mentionate la capitolul sinteza din Oras Murfatlar, judetul Constanta, in vederea vanzarii, integral sau in parte, pentru orice alt scop. In consecinta, in mod expres, este interzisa utilizarea valorii de piata rezultate in urma aplicarii *GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile-* "in scopul garantarii imprumutului, estimarii valorii impozabile sau oricarui alt scop.

### **1.5 Identificarea proprietatii imobiliare. Drepturi de proprietate evaluate**

Dreptul de proprietate este bine definit in Extrasul de Carte funciara pentru informare aferenta terenului supus prezentei evaluari.

### **1.6 Tipul valorii**

#### **Valoare de piata**

**Definitie:** Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Valoarea de piata nu reprezinta valoarea impozabila, valoarea justa, valoarea de investitie sau orice alt tip de valoare definita de Standardele de Evaluare a Bunurilor- editia 2025 ANEVAR, Standardele Internationale de Raportare Financiara, Standardele Contabile Nationale sau alte referinte profesionale, cu exceptia prevederilor specifice GEV 630.

### **1.7 Data evaluării:**

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor de vânzare la data de referință a evaluării, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Data de referință a evaluării este 06.03.2026.

### **1.8 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării**

- Procesul de evaluare se realizează în mai multe etape, numărul acestora depinzând de scopul pentru care este efectuată evaluarea, de tipul activului și de informațiile avute la dispoziție.
- Procesul de evaluare indică traseul ce trebuie parcurs în scopul cercetării pieței și analizei datelor, aplicării abordărilor în evaluare și integrării rezultatelor acestor activități într-o estimare a unui tip de valoare.
- Etapele parcurse pentru determinarea valorii piața au fost:
- Stabilirea termenilor de referință ai evaluării;
- Inspectia bunului/bunurilor de evaluat; Au fost preluate informații referitoare la bunurile imobile evaluate și s-au realizat fotografii. Nu au fost inspectate părțile ascunse ale bunurilor imobile.
- Stabilirea ipotezelor și a ipotezelor speciale care au stat la baza procesului de evaluare;
- obținerea de informații asupra pretului de tranzacționare sau ofertelor de bunuri imobile similare; informații culese de pe surse specializate și verificate pe mail sau telefonic, fără a face o inspecție la fața locului.
- Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;

Aplicarea abordării și a metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii de piață și fundamentarea opiniei evaluatorului

### **1.9 Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea**

#### **Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării**

Documentele și schițele puse la dispoziție de către proprietarul imobilului, respectiv documentele care atestă dreptul de proprietate asupra imobilului precum și cele privind închirierea imobilului.

- Nota de comandă
- Certificate de urbanism: 20/ 04.03.2026
- Extras de Carte funciara pentru informare nr:108940;
- Copie certificat înregistrare fiscală;
- Curs BNR la data de referință a evaluării;
- Informații din piața specializată: [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro), [www.storia.ro](http://www.storia.ro), [www.romino.ro](http://www.romino.ro), [www.imobiliarewaa2.ro](http://www.imobiliarewaa2.ro), [www.particulari.ro](http://www.particulari.ro).

Evaluatorul nu își asumă niciun fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.



### 1.10 Ipoteze si ipoteze speciale

Principalele ipoteze si ipoteze speciale de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

-S-au evaluat numai amplasamentul pe care clientul a fost dispus sa il supuna evaluarii, parte integranta a prezentului raport de evaluare conform Standerdelor de Evaluare ANEVAR 2025-GEV 630.

In conformitate cu aliniatele precedente, evaluatorul nu este responsabil pentru cele declarate de client, privind proprietatea supusa evaluarii si categoriile de utilizare.

Inspectia imobilului a fost realizata in data de 04.03.2026 de catre evaluator membru ANEVAR Diaconu Nicoleta. Pe parcursul inspectiei, nu au fost realizate investigatii tehnice specifice cu aparate diverse de specialitate privind eventuale vicii. Acest raport de evaluare a fost elaborat pe baza urmatoarelor ipoteze:

Evaluatorul a examinat Planul de amplasament și delimitare amplasamentului vizat de ANCPI/OCPI și a identificat proprietatea în prezenta proprietarului; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.

- Evaluatorul nu a facut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală (Cartea Funciara, plan de amplasament si delimitare a bunului imobil); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.

- Proprietatea a fost evaluată liberă de sarcini; conform scopului prezentat.

- Aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența evaluatorului și nu îi angajează răspunderea; evaluarea se face presupunând că toate părțile interesate dispun de același set de documente.

- Se presupune că toate studiile ingineresti puse la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.

- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

- Ca parte a procesului de evaluare, evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății. Evaluarea s-a realizat în ipoteza inexistenței altor deficiențe decât cele observate, descrise și luate în considerare.

- Nu s-a realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminari cu substante toxice. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu

au fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminari; Nu s-a realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminari;

- Se presupune că toate, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;

- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.

- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.

- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.

- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;

Orice neconcordanță în prezentul raport invalidează valoarea estimată.

Estimarile, proiecțiile și previziunile s-au bazat pe situația pieței la data evaluării, pe factori anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare, prin urmare aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.

Se considera că de la data inspecției și până la data evaluării nu au intervenit modificări ale condițiilor de piață sau a caracteristicilor fizice.

### **Ipoteze speciale.**

Terenul se va evalua în starea inițială cu clădire demolabilă, investițiile făcute de aducere a terenului în starea actuală de la data evaluării vor fi scăzute din valoarea sa, deoarece nu au fost suportate de către proprietar UAT Murfatlar.

### **1.11 Restricții de utilizare , difuzare sau publicare**

Este interzisă distribuirea și reproducerea raportului de evaluare, iar utilizarea prezentului raportului este restricționată la părțile care țin din punct de vedere legal acest drept.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat la punctul 1.4. și destinatarului precizat la punctul 1.3. Raportul este confidențial strict pentru solicitant și beneficiar, iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană în nici o circumstanță. Ca urmare, raportul nu poate servi ca bază pentru depunerea de mărturie în justiție, neexistând nici o înțelegere prealabilă în acest sens între client, destinatar și evaluator.

### **1.12 Declarația conformității cu SEV**

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR -2025 .

- SEV 100- Cadrul general (IVS-Cadrul general);
- SEV 101- Termeni de referință ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102- Tipuri ale valorii (IVS 102);
- SEV 103- Abordări în evaluare (IVS 103);
- SEV 104- Informații și date de intrare (IVS 104);;
- SEV 105- Modele de evaluare (IVS 105);
- SEV 106 -Documentare și raportare (IVS 106);
- SEV 230- Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);
- GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile.

Raportul de evaluare a fost întocmit de Diaconu Nicoleta, evaluator autorizat în specializarea EPI și EBM membru ANEVAR.

Au fost utilizate informatiile primite de la client despre proprietate. Responsabilitatea asupra veridicitatii informatiilor furnizate de client, inclusiv cele in baza carora s-a efectuat identificarea si prezentarea proprietatii revine acestuia. Documentele justificative privind dreptul de proprietate/construire, documentatie cadastrala si alte documente legate de amplasament, au fost puse la dispozitia evaluatorului in copie.

Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru datele inscrise in documentele cadastrale, ale proprietatii care, potrivit Legii nr.7/1996 cu modificarile si completarile ulterioare, cuprind elemente de identificare, masurare si descriere a imobilelor.

In lipsa documentelor cadastrale s-au utilizat suprafetele comunicate de client.

Daca in prezentul raport nu se arata altfel, se intelege ca evaluatorul nu are cunostiinta asupra starii ascunse sau invizibile a amplasamentului, sau a conditiilor de mediu care pot influenta valoarea proprietatii. Se presupune ca nu exista astfel de conditii daca ele nu au fost observate la data inspectiei, sau in perioada necesara pentru intocmirea raportului de evaluare. Evaluatorul nu ofera garantii implicite sau explicite cu privire la stare proprietatii si nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii si a eventualelor consecinte si nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru confirmarea specificatiilor si starii partilor ascunse ale imobilului, precum si in cazul utilizarii raportului in alt scop decat cel mentionat la capitolul. 1.4 Scopul evaluarii.

Orice valoare estimata in prezentul raport are legatura numai la imobilul mentionat in prezentul raport si este aferenta numai partii pentru care s-a solicitat efectuarea evaluarii.

### **Verificarea raportului de evaluare**

Verificarea evaluarii pentru valoarea de piata poate fi realizata in conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluarii" numai de catre un evaluator autorizat avand ca specializare Verificarea evaluarii ("VE") dovedita cu parafa de verificator cu specializarea EPI.

### **1.13 Descrierea raportului**

Scopul evaluarii, complexitatea activului supus evaluarii si cerintele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.

Prezentul raportul de evaluare are o formă completă si este de tip explicative (narativ) care respectă cerintele de raportare ale SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106);

Raportul de evaluare este structurat dupa cum urmeaza

- Introducere
- Termenii de referinta
- Prezentarea datelor
- Analiza datelor-Analiza pietei
- Evaluarea-Modalitati de abordare a valorii. Selectarea metodelor adecvate
- Analiza rezultatelor; concluzia asupra valorii.
- Anexe
- 

### **1.14 Moneda valorii definite**

Opinia finală a evaluarii este prezentata în euro cat și in lei.

Cursul BNR de schimb leu/euro valabil la data 06.03.2026 este 5.0941 lei.

Valorile prezentate drept concluzii in prezentul raport de evaluare reprezinta valori care nu includ TVA a bunului imobil evaluat si considerate a fi platite fara conditii de plata deosebite (rate, leasing, etc.).

## **2. Prezentarea datelor**

### **2.1 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți, localizare**

Comportamentul pieței imobiliare presupune cunoașterea relațiilor dintre comportamentul economic și evaluare, iar înțelegerea lui se face prin conceptul fundamentat de piața imobiliară - "cea mai bună utilizare", care reprezintă alternativa de utilizare a proprietăților imobiliare. Acest concept va constitui baza de pornire care generează ipoteze de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare. Există o relație directă între analiza pieței, studiu de fezabilitate și alegerea celei mai bune utilizări. Cea mai bună utilizare este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare. Analiza celei mai bune utilizări se face atât pe terenul liber cât și pentru proprietatea imobiliară existentă (teren plus construcția de pe el) pentru care trebuie să se justifice și explice concluziile fiecărei utilizări. Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească 4 criterii. Ea trebuie să fie: permisibilă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar, maxim productivă.

Scopul determinării celei mai bune utilizări a proprietății este identificarea utilizării care va produce cea mai mare valoare, putându-se astfel selecta proprietățile comparabile pentru determinarea valorii de piață a proprietății ce va fi evaluată.

Orașul Murfatlar este situat în partea centrală a județului Constanța, la circa 18 km distanță față de orașul Medgidia și la circa 20 km de municipiul Constanța (reședința de județ). Localitatea Murfatlar s-a numit Basarabi între 1924-1965 și 1975-2007. Coordonatele geografice sunt: 44°10'25"N 28°24'30"E. Se află în Podișul Carasu (Podișul Dobrogei de Sud) la o altitudine de 50 m. Vecinătățile teritoriului administrativ (UAT) Murfatlar sunt:

- La NORD-comuna Poarta Albă și Municipiul Medgidia
- La EST-comuna Valul lui Traian
- La SUD-comunele Baraganu și Ciocârlia
- La VEST- orașul Medgidia și comuna Ciocârlia.

Unitatea administrativ-teritorială actuală Murfatlar are o formă neregulată (aproape "stelară"). În interiorul său, cele două așezări: Murfatlar și Siminoc se prezintă ca așezări mononucleare de dimensiuni diferite, înconjurate de diferite trupuri mici, relativ dispersate. Vatra Murfatlar are o suprafață de 381,41 ha, iar cea a Siminocului o suprafață de 98,58 ha (99,82 conform Aviz OCPI).

Localitatea Murfatlar se află situată la jumătatea distanței nord-sud a Dobrogei, pe drumul ce leagă Constanța de Cernavodă. Orașul Murfatlar are în componență și satul Siminoc situat la 6 km vest de oraș.

În zona se afla:

- Reteaua de transport în comun: maxi-taxi; Calea ferată;
- Unități comerciale: magazine mici de cartier cât și Supermarketuri
- Farmacii, restaurante, Agenții ale unor unități bancare.

### **2.2 Situația juridică**

Dreptul de proprietate este bine definit în favoarea UAT Murfatlar date înscrise în Extrasul de Carte Funciara pentru informare nr.105833.

### 2.3 Descrierea terenului

Imobilul supus prezentei evaluarii reprezinta teren intravilan cu destinatie – arabila

|                                                    |                                                                                                     |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Adresa terenului                                   | Localitatea Murfatlar, Str.Credintei nr. FN, jud. Constanta                                         |
| Proprietar                                         | ORAS MURFATLAR                                                                                      |
| Suprafata                                          | 343 mp                                                                                              |
| Nr.Cadastral                                       | 108940                                                                                              |
| Accesul /deschidere la strada                      | 16.05 ml, accesul se face din strada Fântâniței                                                     |
| Zona de amplasare                                  | Periferie- Zona preponderent rezidentiala                                                           |
| Vecinatati                                         | EST- Proprietate privata, Nord- proprietate privata , Vest Str. Credintei, Sud- proprietate privata |
| Poziția față de apă, canal                         | langa teren                                                                                         |
| Poziția față de gaze/termoficare                   | Nu este cazul                                                                                       |
| Poziția față de electricitate                      | In apropiere                                                                                        |
| Tipul de drum la care are acces                    | Accesul se face din str. Credintei drum asfaltat                                                    |
| Dimensiuni, forme, proporții și orientare          | forma trapez                                                                                        |
| Restricții de folosire conform planului urbanistic | da- Conform Certificat de urbanism art.7.1 alin (4)                                                 |
| Suprafata adecvata sau nu în cadrul urban          | da                                                                                                  |
| Aspect urbanistic și estetic al clădirilor vecine  | Specific zonei rezidentiale                                                                         |
| Poluare                                            | NU                                                                                                  |
| Categoria de folosinta actuala                     | Arabil                                                                                              |
| Natura terenului                                   | Teren normal de fundare - cu pânza freatică la nivelul zonei de fundare                             |
| Gradul seismic al zonei                            | VII                                                                                                 |
| Starea terenului                                   | nefavorabil constructiv                                                                             |
| Utilizarea terenului propusa-CMBU                  | arabil intravilan                                                                                   |

### 2.4 Descrierea constructiei

Nu este cazul

### 2.5 Identificarea oricaror bunuri mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietati imobiliare

Nu este cazul

## **2.6 Istoricul proprietatii subiect**

Proprietatea supusa evaluarii apartine domeniului privat UAT Oraş Murfatlar. Nu se cunosc alte informatii.

## **2.7 Date privind impozitele si valorile de impozitare**

Conform legislatiei in vigoare.

## **3 Descrierea si analiza pietei a bunului de evaluat**

**Piata imobiliara** se defineste ca un grup de persoane sau firme, care intra in contact cu scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate, contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza, ci este deoseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta.

Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei, procesul de vanzare este lung.

In cazul proprietatii imobiliare evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-au analizat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii. Astfel, tinand cont de specificul zonei (zona comercial-rezidentiala) si de tipul proprietatilor (intravilan arabil), piata specifica pentru proprietatii imobiliare, este cea rezidentiala. Analiza efectuata s-a bazat pe identificarea proprietatilor imobiliare similare cu proprietatile subiect, amplasate in Oras Murfatlar.

### **3.1 Analiza Cererii**

Cererea este mica, deoarece puterea de cumparare este mica, instabilitatea geopolitica dar si factorii de mediu afectează cererea. Majoritatea ofertelor sunt publicate timp îndelungat si se adreseaza cel mai probabil, persoanelor juridice cat si persoanelor fizice, capabile să obțină finanțare și să susțină rambursarea.

Estimez că această tendință se va păstra, cel puțin pe termen scurt și mediu .

### **3.2 Analiza ofertei**

La capitolul ofertă, numărul ofertelor este mic. Proprietarii ce detin terenuri in aceasta zona prefera sa dezvolte imobile spre a fi date spre inchiriere sau sa dezvolte o afacere proprie .

S-au identificat proprietati similare cu proprietatile subiect, preturile fiind cuprinse intre 50 - 83 euro/mp pentru terenurile construibile . Ofertele de acest tip (terenuri intravilane) pentru închiriere sunt inexistente.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare care sunt asimilabile proprietăților subiect se numește ofertă competitivă.

### **3.3 Analiza echilibrului pietei**

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor si conditiilor de finantare.

Negocierea prețurilor pentru terenurile intravilane având cea mai bună utilizare de teren constructibil la nivelul Orasului Murfatlar este foarte mic. Analizand cererea si oferta s-a observat ca ofertele sunt insuficiente dar si cererea este mica, fapt care deteremină un blocaj in piata. Blocajul pietei imobiliare se datoreaza schimbarilor fiscale si a deciziilor guvernamentale din ultimii doi ani.

#### **4.Cea mai buna utilizare (CMBU)**

Această parte a analizei vizează situația imobilului în configurația și starea de la data evaluării. Cu excepția cazurilor în care piața imobilelor de tip proprietate rezidentiala este slab segmentată și nu face diferență între utilizări.

Valoarea de piață a unei proprietati va reflecta cea mai bună utilizare a acesteia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui bun care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar,maxim productiva. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a bunului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unei proprietati, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe :

a) utilizarea să fie posibilă fizic prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;

b) utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;

c) utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

În acest caz, evaluatorul va estima valoarea de piață luând în considerare cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind liber si cea mai buna utilizare a proprietatii considerata a fi construita.

d) maxim productiva.

**Conceptul de cea mai bună utilizare este o parte fundamentală și integrantă a estimărilor valorii de piață.**

#### **4.1 CMBU a terenului considerat liber**

La analiza CMBU pentru terenul considerat liber s-au avut în vedere următoarele : suprafața terenului, forma terenului, amplasarea terenului , cu deschidere la un drum, utilitatile cu care este dotat terenul, analiza pietei imobiliare,

In acest caz se presupune că terenul evaluat este teren liber. Astfel, se pot crea ipoteze de utilizari ale terenului, prin comparație cu alte proprietati, rezultand valoarea acestuia.

Pe baza analizei de piata efectuata, am studiat utilizarile considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari a terenului considerat liber, tinând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (forma și dimensiuni).

**Concluziile analizei CMBU, efectuate din prisma celor patru teste**

- Cea mai buna utilizare a proprietatii imobiliare studiate este :teren intravilan-arabil
- Utilizarea poate fi realizata imediat si se poate mentine pe termen lung.
- Prin forma, dimensiune, destinatie si faptul ca are destinatie intravilan arabila cumparatorul probabil va fi atat o persoana fizica cat si o persoana juridica ce are in vedere extinderea unui lot din invecinatate.

## **5 Evaluare proprietatii**

### **5.1 Estimarea valorii terenului**

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele : comparația directă, extractia, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii și dezvoltării.

### **5.2 Abordarea prin piață**

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. **Abordarea prin piață este cunoscută și sub denumirea de comparația directă sau comparația vânzărilor.**

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile. Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin piață este cea mai directă și adecvată abordare ce poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață. Dacă nu există suficiente informații, aplicabilitatea abordării prin piață poate fi limitată. Dacă nu există suficiente informații despre tranzacții recente cu proprietăți comparabile se pot utiliza informații privind oferte de proprietăți similare disponibile pe piață, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic.

Evaluatorul trebuie să se asigure că proprietățile comparabile sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice. În raportul de evaluare trebuie să se indice sursele de informații (inclusiv date de contact pentru o verificare independentă), datele utilizate și raționamentul pe baza cărora evaluatorul a selectat proprietățile comparabile.

Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente :

- dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supus evaluării;
- localizarile respective;
- calitatea terenului sau vârsta și specificațiile construcțiilor;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate imobiliară;
- situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii solicitat;
- data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării solicitate.

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt :

a) tehnicile cantitative :

- analiza pe perechi de date;
- analiza datelor secundare;
- analiza statistică;
- analiza costurilor;

b) tehnicile calitative :

- analiza comparațiilor relative;
- analiza tendințelor;
- analiza clasamentului și interviuri.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect. În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietății.

Elementele(caracteristicile) pe baza cărora s-au făcut comparațiile și ajustările sunt cele pe care piața le recunoaște și aceasta reflectă caracteristicile pe care cumpărătorii le consideră a fi cauza diferențelor prețurilor pe care sunt dispuși să le plătească. Dacă comparabile sunt superioare subiectului într-o anumită caracteristică a lor, atunci prețul acestor proprietăți este ajustat negativ și invers, dacă prețul acestora sunt inferioare subiectului, se va face o ajustare pozitivă

**Abordarea prin piață se aplica.**

**Descrierea comparabilelor relevante folosite în evaluarea terenului**

**Comparabila A-35.000**

Teren intravilan constructibil în suprafață de 500 mp, în Murfatlar zona Centrală, Frontul stradal este de 14 ml, fără utilități pe teren, drum asfaltat până la proprietate.

**Comparabila B-35.000 euro**

Teren intravilan constructibil în suprafață de 500 mp, în Murfatlar Zona Periferie spre Poarta Alba, Frontul stradal este 13 ml, cu utilități pe teren, drum asfaltat.

**Comparabila C-65.000 euro**

Teren intravilan constructibil în suprafață mp, în Murfatlar Zona Centrală, Frontul stradal este 12 ml, cu utilități, drum asfaltat

**Comparabila D- 30.000 euro**

Teren intravilan constructibil în suprafață de 500 mp, în Murfatlar Periferie spre localitatea Siminoc, Frontul stradal este 19 ml, fără utilități pe teren, drum asfaltat.

**Modul de calcul și valoarea sunt descrise în Anexa 1 fila 1**

Pentru a estima valoarea probabilă a proprietăților s-au făcut următoarele ajustări:

- Pentru Marja de negociere, Dreptul de proprietate transmis, Condiții de finanțare, Condiții de vânzare, Condiții de piață, restricții nu s-a făcut nicio ajustare comparabilele fiind similare cu proprietatea evaluată sau piața nu recunoaște.
- Pentru deschidere, nu s-a făcut nicio ajustare.
- pentru localizare comparabilele nu s-au ajustat deoarece piața nu face diferența analizând localizarea comparabilelor.
- pentru suprafață s-a ajustat cu -19 % pentru o diferență de 280 mp. S-a ajuns la această concluzie după ce s-au analizat perechile de date C și B, formula calcul  $(C-B)/B$ . Terenurile rezidențiale având o suprafață între 500-800 mp au valoarea mai mare.
- pentru construcție demolabilă -comparabile au fost ajustate cu - 6 euro adică valoarea costurilor de demolare a construcției împărțit pe mp  $(131\text{mp} \cdot 120 \text{ leimp} = 15.840 \text{ echivalentul a } 3109 \text{ euro})$
- Pentru utilități s-a ajustat cu -19% observație preluată din analiza pietei. S-a ajuns la această concluzie după ce s-au analizat perechile de date C și B, formula calcul  $(C-B)/B$ .
- Pentru destinație comparabilele s-au ajustat cu 20% deoarece terenurile ce au suprafața în surplus sunt mai ieftine cu 15%-30%. Observație constatată în analiza pietei.

## 6. Analiza rezultatelor si concluziilor asupra valorii

### 6.1 Analiza rezultatelor

Valoarea rezultate în urma aplicării metodei de evaluare selectata este urmatoarea:

- Abordarea prin piață

| Nr.Crt. | Adresa imobil                                                | Nr. Cadastral | Suprafata teren | Valoare Euro | Valoare lei |
|---------|--------------------------------------------------------------|---------------|-----------------|--------------|-------------|
| 1       | Teren situat in str. Credintei FN, Murfatlar, jud. Constanta | 108940        | 343 mp          | 12.225       | 62.273      |

Criteriile care au stat la baza estimarii finale a valorii, sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea:

- Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății și a viabilitatea pieței.

Precizia:

- Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informatiilor:

- Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații.

În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Avand în vedere scopul evaluarii, adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor, increderea cea mai ridicata o au datele utilizate in cadrul abordarii prin piata. Abordarea prin venit nu se aplica.

### 6.2 Concluzia asupra valorii

Având în vedere criteriile de mai sus s-a concluzionat că:

Abordarea prin comparațiile de piață folosește numai date de pe piață de la acea dată sau de dată recentă. S-a studiat piata activă a imobilelor similare si au fost identificate suficiente oferte pentru teren intravilan, sursa de informatii fiind in principal internetul, respectiv site-urile specializate. Utilizarea abordarii de piata este cea mai recomandata avand in vedere ca: drepturile de proprietate sunt depline asupra terenurilor intravilane conform Standardelor ANEVAR- Editie 2025

### Concluzie

In concordanta cu solicitarea si scopul intocmirii acestui raport, pentru evaluarea activului subiect, evaluatorul a estimat valoarea terenului din din str. Credintei nr. FN, din Oras Murfatlar, jud Constanta la 12.225 euro echivalentul a 62.273 lei .

Data:

09.03.2026

Evaluator autorizat:  
Diaconu Nicoleta



| Subiect                                                                                            |                                                                                 | A                       | B                                          | C                        | D                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------|
| Pret de vanzare euro                                                                               |                                                                                 | 35000                   | 35000                                      | 65000                    | 30000                              |
| euro data evaluarii                                                                                | 5,0941                                                                          |                         |                                            |                          |                                    |
| metri patrati proprietate                                                                          | 343                                                                             | 500                     | 500                                        | 780                      | 500                                |
| pret euro/mp                                                                                       |                                                                                 | 70                      | 70                                         | 83                       | 60                                 |
| marja de negociere mp                                                                              |                                                                                 |                         |                                            |                          |                                    |
| Ajustare %                                                                                         |                                                                                 | 0 %                     | 0 %                                        | 0 %                      | 0 %                                |
| Ajustare euro                                                                                      |                                                                                 | 0,00                    | 0,00                                       | 0,00                     | 0,00                               |
| pret ajustat euro                                                                                  |                                                                                 | 70,00                   | 70,00                                      | 83,33                    | 60,00                              |
| Drept de proprietate transmis                                                                      | absolut                                                                         | similar                 | similar                                    | similar                  | similar                            |
| Ajustare %                                                                                         |                                                                                 | 0 %                     | 0 %                                        | 0 %                      | 0 %                                |
| Ajustare euro                                                                                      |                                                                                 | 0                       | 0                                          | 0                        | 0                                  |
| pret ajustat euro                                                                                  |                                                                                 | 70,00                   | 70,00                                      | 83,33                    | 60,00                              |
| Restrictii legale                                                                                  | nu                                                                              | nu                      | nu                                         | nu                       | nu                                 |
| Ajustare %                                                                                         |                                                                                 | 0 %                     | 0 %                                        | 0 %                      | 0 %                                |
| Ajustare euro                                                                                      |                                                                                 | 0,00                    | 0,00                                       | 0,00                     | 0,00                               |
| pret ajustat euro                                                                                  |                                                                                 | 70,00                   | 70,00                                      | 83,33                    | 60,00                              |
| Conditii de finantare                                                                              |                                                                                 | similar                 | similar                                    | similar                  | similar                            |
| Ajustare %                                                                                         |                                                                                 | 0 %                     | 0 %                                        | 0 %                      | 0 %                                |
| Ajustare euro                                                                                      |                                                                                 | 0                       | 0                                          | 0                        | 0                                  |
| pret ajustat euro                                                                                  |                                                                                 | 70,00                   | 70,00                                      | 83,33                    | 60,00                              |
| Conditii de vanzare                                                                                |                                                                                 | similar                 | similar                                    | similar                  | similar                            |
| Ajustare %                                                                                         |                                                                                 | 0 %                     | 0 %                                        | 0 %                      | 0 %                                |
| Ajustare euro                                                                                      |                                                                                 | 0                       | 0                                          | 0                        | 0                                  |
| Pret ajustat euro                                                                                  |                                                                                 | 70,00                   | 70,00                                      | 83,33                    | 60,00                              |
| Conditii de piata                                                                                  |                                                                                 | similar                 | similar                                    | similar                  | similar                            |
| Ajustare %                                                                                         |                                                                                 | 0 %                     | 0,00%                                      | 0 %                      | -24 %                              |
| Ajustare euro                                                                                      |                                                                                 | 0                       | 0,00                                       | 0                        | 0                                  |
| pret ajustat euro                                                                                  |                                                                                 | 70,00                   | 70,00                                      | 83,33                    | 60,00                              |
| Pret ajustat euro                                                                                  |                                                                                 | 70,00                   | 70,00                                      | 83,33                    | 60,00                              |
| Localizare                                                                                         |                                                                                 |                         |                                            |                          |                                    |
| Distanta fata de prop evaluata                                                                     | Murfatlar, str. Credintei nr.FN, LOT 1 intre( fabrica de creta si calea ferata) | Murfatlar-Zona Centrala | Murfatlar- Periferie drum spre Poarta Alba | Murfatlar -Zona Centrala | Murfatlar-iesire Siminoc-periferie |
| Ajustare %                                                                                         |                                                                                 | 0,0%                    | 0,0%                                       | 0,0%                     | 0,0%                               |
| Ajustare euro                                                                                      |                                                                                 | 0,00                    | 0,00                                       | 0,00                     | 0,00                               |
| suprafata MP                                                                                       | 343                                                                             | 500                     | 500                                        | 780                      | 500                                |
| Ajustare %                                                                                         |                                                                                 | -10,6%                  | -10,60%                                    | -29,00 %                 | -10,60 %                           |
| Ajustare euro                                                                                      |                                                                                 | -7,42                   | -7,42                                      | -24,17                   | -6,36                              |
| destinatia(utilizarea terenului)                                                                   | intravilan- arabil                                                              | intravilan constructii  | similar                                    | similar                  | similar                            |
| Ajustare %                                                                                         |                                                                                 | -20 %                   | -20 %                                      | -20 %                    | -20 %                              |
| Ajustare euro                                                                                      |                                                                                 | -14,00                  | -14,00                                     | -16,67                   | -12,00                             |
| deschidere stradala                                                                                | 16.05 ml                                                                        | 14 ml                   | 13 ml                                      | 12ml                     | 19 ml                              |
| Ajustare %                                                                                         |                                                                                 | 0,00 %                  | 0,00 %                                     | 0,00 %                   | 0,00 %                             |
| Ajustare euro                                                                                      |                                                                                 | 0,00                    | 0,00                                       | 0,00                     | 0,00                               |
| topografie/relief                                                                                  | plan                                                                            | similar                 | similar                                    | similar                  | similar                            |
| Ajustare %                                                                                         |                                                                                 | 0 %                     | 0 %                                        | 0 %                      | 0 %                                |
| Ajustare euro                                                                                      |                                                                                 | ,0                      | ,0                                         | 0                        | 0                                  |
| Cheltuieli casa demolabila                                                                         | DA                                                                              | nu                      | nu                                         | similar                  | nu                                 |
| Ajustare %                                                                                         |                                                                                 | -8,57 %                 | -8,57 %                                    | 0,00 %                   | -10,00 %                           |
| Ajustare euro                                                                                      |                                                                                 | -6,00                   | -6,00                                      | 0,00                     | -6,00                              |
| Poluare                                                                                            | da                                                                              | da                      | nu                                         | nu                       | nu                                 |
| Ajustare %                                                                                         |                                                                                 | -10,0%                  | 0,0%                                       | 0,0%                     | 0,0%                               |
| Ajustare euro                                                                                      |                                                                                 | -7,00                   | 0,00                                       | 0,00                     | 0,00                               |
| utilitati disponibile                                                                              | fara utilitati                                                                  | similar                 | similar                                    | DA                       | similar                            |
| Ajustare %                                                                                         |                                                                                 | 0,00%                   | 0,00%                                      | -19,00%                  | 0,00%                              |
| Ajustare euro                                                                                      |                                                                                 | 0,00                    | 0,00                                       | -15,83                   | 0,00                               |
| total ajustari caracteristici fizice%                                                              |                                                                                 | -49,17 %                | -39,17 %                                   | -68,00 %                 | -40,60 %                           |
| total ajustari caracteristici fizice euro                                                          |                                                                                 | -34,42                  | -27,42                                     | -56,67                   | -24,36                             |
| pret ajustat euro                                                                                  |                                                                                 | 35,58                   | 42,58                                      | 26,67                    | 35,64                              |
| Ajustare totala bruta absoluta euro                                                                |                                                                                 | 34,42                   | 27,42                                      | 56,67                    | 24,36                              |
| Ajustare totala bruta absoluta %                                                                   |                                                                                 | 49,17%                  | 39,17%                                     | 68,00%                   | 40,60%                             |
| numar ajustari                                                                                     |                                                                                 | 4,00                    | 3,00                                       | 4,00                     | 3,00                               |
| Valoare ajustata mp                                                                                |                                                                                 | euro                    | 35,64                                      | lei                      | 181,55                             |
| Valoarea proprietatii subiect                                                                      |                                                                                 | euro                    | 12225                                      | lei                      | 62273                              |
| S-a ales comparabila D avand caracteristicile cele mai asemanatoare si o ajustarea bruta de 40.60% |                                                                                 |                         |                                            |                          |                                    |
| Data evaluarii 06.03.2026                                                                          |                                                                                 |                         |                                            |                          |                                    |





Denumire/Nume și prenume:  
ORAS MURFATLAR

Domiciliul fiscal: JUD. CONSTANȚA, ORȘ. BASARABI,  
CAL. DOBROGEI, Nr.1

000000000000000000000000596393041

Codul de înregistrare fiscală (C.I.F.):

4859712

Data atribuirii (C.L.F.): 09.11.1993

Data elaborati: 04.02.2008

Call us at 1-800-368-2978

See additional recordings on 86, 88, 200?



ROMÂNIA  
**ORAȘUL MURFATLAR**  
JUDEȚUL CONSTANȚA

Sediul Primăriei: str. Calea Dobrogei 1, cod 905100  
Email: consiliu-local@primaria-murfatlar.ro  
contabilitate@primarmurfatlar.ro  
Website: www.primaria-murfatlar.ro  
Telefon: 0241234350 0726 238488 Fax: 0241234516



**NOTĂ DE COMANDĂ NR. 04 DIN 05.03.2026**

**CĂTRE,**  
**P.F.A DIACONU ST.NICOLETA**  
**Sat General Scarisoreanu str.Merisori nr.6, Constanța**  
**E-Mail: Diaconunicoleta32@gmail.com**

Vă rugăm a expedia la adresa : UAT oraș Murfatlar, str Calea Dobrogei nr. 1, cod postal 905100, județul Constanța, cod fiscal 4859712, telefon 0241/234350, telefon – fax 0241/234516, reprezentata prin **COJOCARU GHEORGHE** – primar, produsele/servicii menționate în tabelul de mai jos.

Plata se va face din contul RO09TREZ24A510103200130X deschis la Trezoreria Municipiul Constanța prin OP. Recepția se va face conform legislației în vigoare.

Comanda se face în baza referatului de necesitate întocmit de Șerban Alexandru înregistrat sub nr. 3868/03.03.2026 și ofertei nr.1/05.03.2026, înregistrată sub nr.4102/05.03.2026.

| NR CRT | DENUMIREA PRODUSULUI CARACTERISTICI                                                                                                                                                                                          | UM  | CANTITATE | TERMEN DE PRESTARE/ LIVRARE |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|-----------------------------|
| 1      | Raport de evaluare pentru stabilirea valorii de piață, necesar la vânzare/închiriere teren, suprafață de 250 mp, situat în oraș Murfatlar, str.Nicolae Iorga nr.FN, Lot 2, jud.Constanța, identificat cu nr.cadastral 108933 | buc | 1         |                             |
| 2      | Raport de evaluare pentru stabilirea valorii de piață, necesar la vânzare/închiriere teren, suprafață de 343 mp, situat în oraș Murfatlar, str.Credinței nr.FN, jud.Constanța, identificat cu nr.cadastral 108940            | buc | 1         |                             |
| 3      | Raport de evaluare pentru stabilirea valorii de piață, necesar la vânzare/închiriere teren, suprafață de 731 mp, situat în oraș Murfatlar, str.Fântâniței nr.FN, Lot 1, jud.Constanța, identificat cu nr.cadastral 105833    | buc | 1         |                             |

**PRIMAR,**  
**COJOCARU GHEORGHE**



**ȘEF SERVICIU BUGET FINANȚE,**  
**ZAGU CIPRIAN**



**ÎNTOCMIT,**  
**ȘOVA-COZMA MIRELA**





100200133778

Incheiere Nr. 25160 / 05-02-2026



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta

Dosarul nr. 25160 / 05-02-2026

**INCHEIERE Nr. 25160****Registrator:** DIANA VASU**Asistent:** AUREL MOISE

Asupra cererii introduse de ORAS MURFATLAR privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.1738/02-02-2026 emis de PRIMARIA MURFATLAR;
- Act Administrativ nr.1/29-01-2026 emis de CL MURFATLAR;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

-  
pentru serviciul avand codul 211  
Vazand referatul asistentului registrator

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 108940
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE DOMENIU PRIVAT mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea ORAS MURFATLAR, sub B.1 din cartea funciara 108940 UAT Murfatlar;

**Prezenta se va comunica părților:**

ORAS MURFATLAR  
MUSTAFA CETIN

\*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,  
02-03-2026

Registrator,  
DIANA VASU

Asistent Registrator,  
AUREL MOISE

**Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28<sup>1</sup> din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.**

\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 108940 Murfatlar

|            |       |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 25160 |
| Ziua       | 05    |
| Luna       | 02    |
| Anul       | 2026  |

Cod verificare  
100200133778



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Murfatlar, Loc. Murfatlar, Str CREDINTEI, Nr. FN

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe                                                                                       |
|---------|------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1      | 108940                       | 343             | Teren împrejmuit;<br>IMOBIL NEIMPREJMUIT INTRE LIM. 5-6-7-8-9, IN REST IMPREJMUIT CU GARD DIN PLACI DE BETON |

### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                |                                                                                                                   | Referințe |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>25160 / 05/02/2026</b>                                                                                                            |                                                                                                                   |           |
| Act Administrativ nr. 1, din 29/01/2026 emis de CL MURFATLAR; Act Administrativ nr. 1738, din 02/02/2026 emis de PRIMARIA MURFATLAR; |                                                                                                                   |           |
| B1                                                                                                                                   | Intabulare, drept de PROPRIETATE DOMENIU PRIVAT, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1<br>1) <b>ORAS MURFATLAR</b> | A1        |

### C. Partea III. SARCINI .

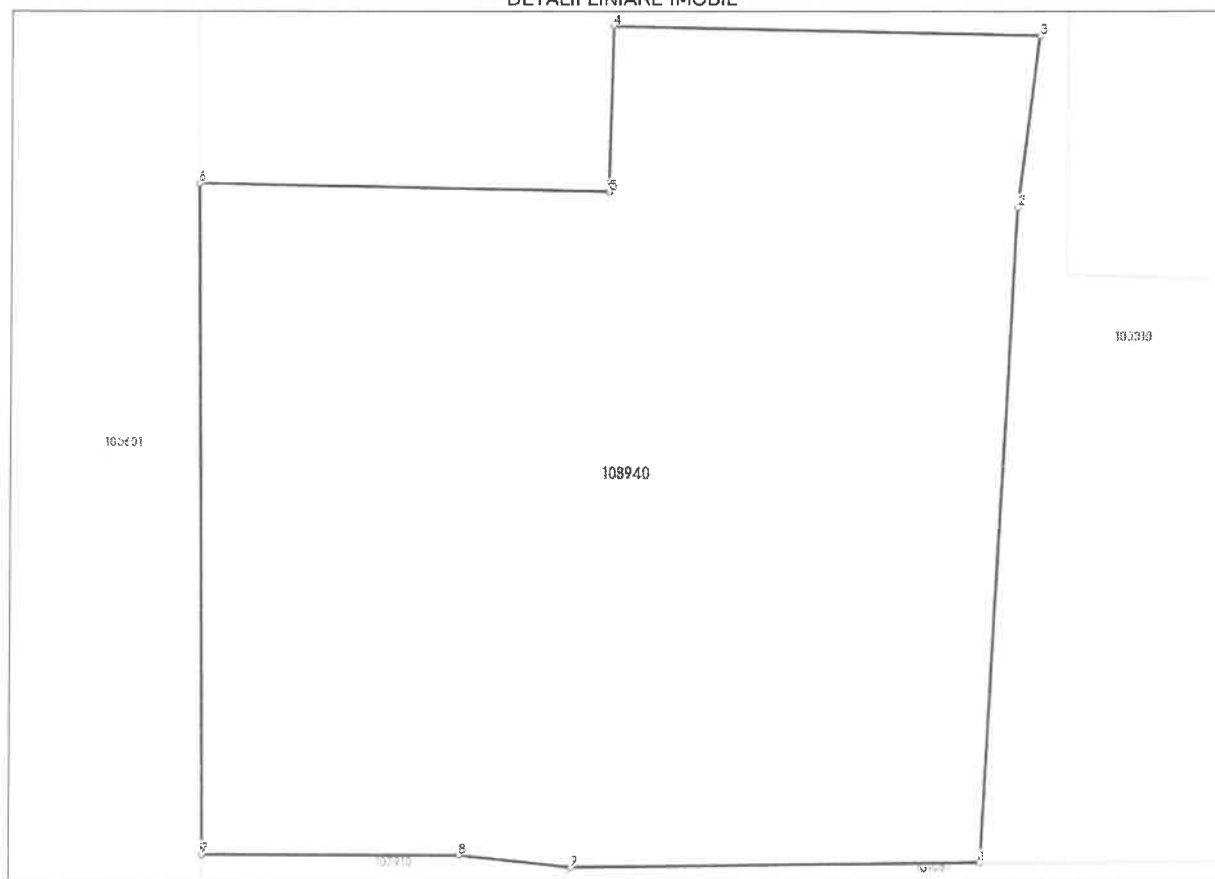
| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| NU SUNT                                                                                            |           |

**Anexa Nr. 1 La Partea I****Teren**

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe                                                                  |
|--------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 108940       | 343             | IMOBIL NEIMPREJMUIT INTRE LIM. 5-6-7-8-9, IN REST IMPREJMUIT CU GARD DIN PLACI DE BETON |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

| Nr Crt | Categorie folosință | Intravilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | arabil              | DA         | 343            | -     | -       | -        |                        |

**Date referitoare la construcții****Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment<br>(m) |
|---------------|---------------|------------------------|
| 1             | 2             | 15.64                  |
| 2             | 3             | 4.116                  |
| 3             | 4             | 10.15                  |
| 4             | 5             | 3.948                  |
| 5             | 6             | 9.746                  |
| 6             | 7             | 16.054                 |

| Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>(** (m)) |
|------------------|------------------|-----------------------------|
| 7                | 8                | 6.093                       |
| 8                | 9                | 2.674                       |
| 9                | 1                | 9.738                       |

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

28-02-2026

Data eliberării,

\_\_/\_\_/\_\_

Asistent Registrator,

AUREL MOISE

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CONSTANTA**  
**Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanta**

STR MIHAI VITEAZU NR 2B COD POSTAL 900682 CONSTANTA JUD CONSTANTA

|           |       |
|-----------|-------|
| Nr.cerere | 25160 |
| Ziua      | 05    |
| Luna      | 02    |
| Anul      | 2026  |

**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară**  
**pentru**  
**Imobil număr cadastral 108940 / UAT Murfatlar**

**TEREN** Intravilan

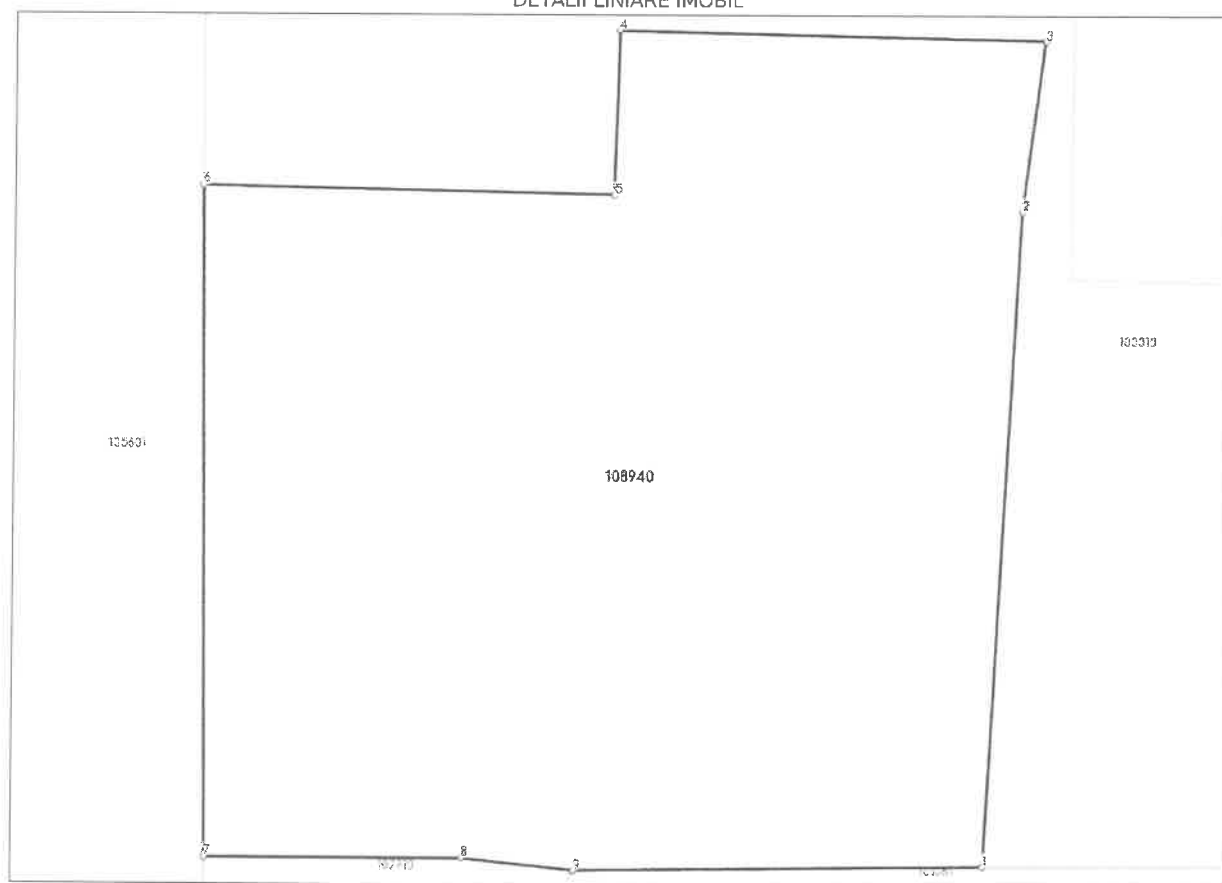
**Adresa:** Jud. Constanta, UAT Murfatlar, Loc. Murfatlar, Str  
 CREDINTEI, Nr. FN

Comuna/Oras/Municipiu: Murfatlar

| Nr. cadastral | Suprafața măsurată | Observații / Referințe                                                                     |
|---------------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 108940        | 343                | IMOBIL NEIMPREJMUIT INTRE LIM. 5-6-7-8-9, IN REST<br>IMPREJMUIT CU GARD DIN PLACI DE BETON |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



**Incadrare in zonă  
scara 1:500**



**Date referitoare la teren**

| Crt | Categoria de folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Taria | Parcelă | Observații / Referințe |
|-----|------------------------|-------------|----------------|-------|---------|------------------------|
| 1   | arabil                 | DA          | 343            |       |         |                        |
|     | <b>TOTAL:</b>          |             | <b>343</b>     |       |         |                        |

**Date referitoare la construcții**

| Crt                                       | Numar | Destinație construcție | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe |
|-------------------------------------------|-------|------------------------|--------------|-------------------|------------------------|
| Imobilul nu are în componență construcții |       |                        |              |                   |                        |

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 15.64               |
| 2             | 3             | 4.116               |
| 3             | 4             | 10.15               |
| 4             | 5             | 3.948               |
| 5             | 6             | 9.746               |
| 6             | 7             | 16.054              |
| 7             | 8             | 6.093               |
| 8             | 9             | 2.674               |
| 9             | 1             | 9.738               |

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CONSTANTA la data: 27-02-2026

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

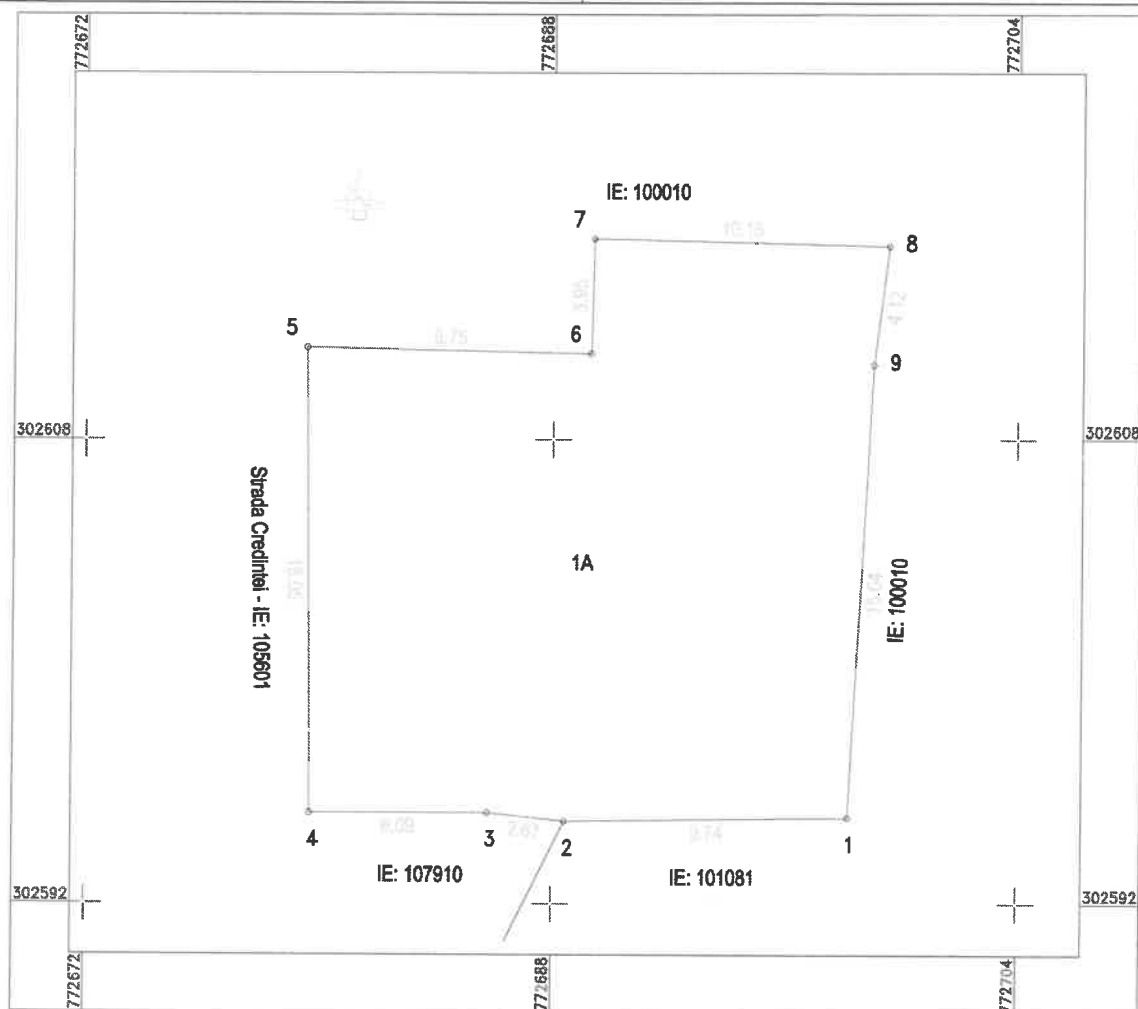
**CARMEN BUHOCIU**

# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Anexa nr. 16

Scara 1:200

|                     |                        |                                                      |
|---------------------|------------------------|------------------------------------------------------|
| Nr. cadastral       | Suprafata masurata(mp) | Adresa imobilului:                                   |
| 108940              | 343                    | Murfatlar, Strada Credintei nr. Fn<br>jud. CONSTANTA |
| Nr Cartea Funciara: |                        | Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)             |
|                     |                        | MURFATLAR                                            |



## A. Date referitoare la teren

| Nr. parcela | Categoria de folosinta | Suprafata [mp] | Mentiiuni                                                                                 |
|-------------|------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1           | Cc                     | 343            | Imobil neimprejmuit intre lim. 5-6-7-8-9 , in rest imprejmuit cu gard din placi de beton. |
| Total       | -                      | 343            |                                                                                           |

## B. Date referitoare la constructie

| Cod Constr. | Destinatia | Suprafata construita la sol [m] | Mentiiuni                         |
|-------------|------------|---------------------------------|-----------------------------------|
| -           | -          | -                               | -                                 |
| -           | -          | -                               | -                                 |
| Total       | -          | -                               | S total constr. desfasurata = mp. |

Suprafata totala masurata a imobilului = 343 mp  
Suprafata din act = 343 mp

Executant,  
SC CTCAD TOPO SRL Clasa III Seri RO-B-J 2603  
MUSTAFA CETIN Categoria B Seria RO-CT-F 0158  
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea  
Intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta  
acesteia cu realitatea din teren.  
Semnatura si stampila  
02.02.2026  
**Cetin Mustafa**  
Digitally signed by Cetin Mustafa  
Date: 2026.02.04 14:57:24 +02'00'

Inspector,  
Confirm atribuirea numarului cadastral si introducerea imobilului  
in sistemul integrat de cadastru si carte funciara  
Semnatura

25160/2026  
Adriana-  
Carmen  
Buhoclu  
Digitally signed  
by Adriana-  
Carmen Buhoclu  
Date: 2026.02.27  
17:27:17 +02'00'



ROMÂNIA  
**ORAȘUL MURFATLAR**  
JUDEȚUL CONSTANȚA

Str. Calea Dobrogei, nr. 1, cod 905100  
Email: [consiliu-local@primaria-murfatlar.ro](mailto:consiliu-local@primaria-murfatlar.ro)  
Website: [www.primaria-murfatlar.ro](http://www.primaria-murfatlar.ro)  
Telefon: 0241/234350 0726 238488 Fax: 0241/234516



## **CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 20 din 04.03.2026

### **În scopul: INFORMARE**

Urmare a cererii adresate de U.A.T. ORAȘ MURFATLAR prin PRIMAR COJOCARU GHEORGHE cu sediul în județul CONSTANȚA, oraș MURFATLAR, cod postal 905100, strada CALEA DOBROGEI, nr.1, telefon/fax 0241/234516, e-mail: [consiliu-local@primaria-murfatlar.ro](mailto:consiliu-local@primaria-murfatlar.ro), înregistrată la nr 3877 din 03.03.2026

pentru imobilul situat în județul Constanta, orașul Murfatlar, str. Credinței, nr.f.n. sau identificat prin:

Nr. Cadastral 108940:

În temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism „Actualizare Plan Urbanistic General ( PUG ) si Regulament local de urbanism (R.L.U.) oraș Murfatlar, jud. Constanta”- proiect nr.80/2014, aprobată cu Hotararea Consiliului local MURFATLAR nr.30 din 31.03.2021

în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare

### ***SE CERTIFICA:***

#### **1.REGIMUL JURIDIC**

- Imobilul se află în intravilanul orașului Murfatlar.
- Act(e) proprietate imobil Carte funciara nr.108940 - proprietar Oraș Murfatlar.
- Situația juridică și cadastrală a imobilului: teren în suprafață de 343 mp - numar cadastral 108940.
- Monument, ansamblu, sit urban, zona de protecție a unui monument istoric : Biserica „Nasterea Maicii Domnului” - CT-II-a-B-02865
- Interdicții de construire : Nu
- Imobilul se află în zona de protecție a Canalul Navigabil Dunăre Marea Neagră ( C.D.M.N.)

#### **2.REGIMUL ECONOMIC:**

- Folosința actuala a terenului: Arabil
- Reglementari fiscale: taxele se vor achita conform prevederilor legii 227/2015 republicata modificata si completată „codul fiscal” si HCL Murfatlar nr. 169 din 29.12.2025
- Destinația terenului stabilita prin planurile de urbanism si amenajare a teritoriului aprobate : UTR m3, subzona L1a: locuinte individuale cu regim redus de înaltime, pana la P+2E, situate în tesut urban Murfatlar.

### 3. REGIMUL TEHNIC

#### UTILIZĂRI ADMISE SUBZONA L1

- I. Pentru **L1a**, locuințe cu regim redus de înălțime până la P+ 2E, din **subzona L1** – locuințe individuale pe parcele din țesut urban Murfatlar, din **UTR m 1 (Zona Centrală oraș Murfatlar)**, **UTR m 2**, **UTR m 3**, **UTR m 5**, **UTR m 6** și **UTR m 7** (spații de locuit din zone incompatibile cu locuirea), **UTR m 8**, **UTR m 9** și **Trupuri Izolate (Trup izolat „M26”)** sunt admise următoarele utilizări în regim de construire continu (construcții înșiruite) sau discontinu (construcții cuplate sau izolate pe parcelă):

##### Funcțiuni de locuire:

1. locuințe cu partiul obișnuit;
2. se permite extinderea și modernizarea locuințelor existente.
3. locuințe cu partiu special ce includ spații pentru profesii libere;
4. echipare edilitară corespunzătoare densității locuitorilor
5. circulații carosabile și pietonale corespunzătoare densității
6. parcaje la sol, subterane sau supraterane, dimensionate conform Normativelor NP-24/1997 și NP-25/1997 publicate în Buletinul Construcțiilor (vezi Art. 1.2., pag 7/207).
7. spații verzi, grădini, scuaruri, conform Anexei nr.6 la HG nr.525/1996, republicată.

#### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI SUBZONA L1

- I. Pentru **L1a**, locuințe cu regim redus de înălțime până la P+ 2E, din **subzona L1** – locuințe individuale pe parcele din țesut urban Murfatlar, din **UTR m 1 (Zona Centrală oraș Murfatlar)**, **UTR m 2**, **UTR m 3**, **UTR m 5**, **UTR m 8**, **UTR m 9** și **Trupuri Izolate (Trup izolat „M26”)** se admite conversia locuințelor existente în dotări complementare enumerate mai jos, cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate de locuire precum și ca suprafața lor să nu depășească 200 mp AD (aria desfășurată) totală.

##### Dotări complementare:

1. sedii ale unor instituții și autorități locale sau teritoriale;
2. servicii profesionale colective și personale;
3. sedii de birouri (companii și firme), financiar-bancare și telecomunicații (inclusiv infrastructură).
4. comerț de proximitate cu amănuntul;
5. spații pentru învățământ preșcolar de toate formele: creșe, grădinițe;
6. funcțiuni de sănătate: servicii medicale, cabinete și farmacii;
7. spații acoperite și descoperite pentru sport și recreere;
8. funcțiuni turistice: pensiuni, mici hoteluri;
9. funcțiuni aferente culturii și cultelor: casă de cultură, muzee;
10. spații plantate, amenajări peisagistice: parcuri, scuaruri;
11. căi de circulație auto, parcuri.
12. Se admit unități mici de producție în domenii specifice tradiției locale.
13. Ateliere de întreținere, manufacturiere și depozitare - cu orar de funcționare prestabilit de Primărie - legate de funcțiuni tradiționale/casnice.

Terenurile existente în zone nefolosite și/sau neconstruite se pot amenaja peisagistic, ca spațiu plantat accesibil locuitorilor pentru recreere, sau pot fi amenajate dacă este cazul ca parcuri publice pentru zona centrală, dimensionate conform Anexei nr.2 la RLU, funcție de destinație.

#### UTILIZĂRI INTERZISE SUBZONA L1

- I. Pentru **L1a** din **UTR m 1 (Zona Centrală oraș Murfatlar)**, **UTR m 2**, **UTR m 3**, **UTR m 5**, **UTR m 6** și **UTR m 7** (cu spații locuințe din zone incompatibile cu locuirea), **UTR m 8** și **UTR m 9** și **Trupuri Izolate (Trup izolat „M26”)** orice alte activități care nu corespund caracterului zonei de locuit și prin aceasta prezintă riscul de poluare (chimică, acustică, estetică, etc) cum ar fi:
1. activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
  2. construcții provizorii de orice natură;
  3. dispunerea pe fațadele clădirilor a antenelor TV, satelit, a cablurilor de telecomunicație vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă, sau orice alt utilaj/ echipament netratat estetic de către un specialist (arhitect, designer), al cărui proiect nu a fost aprobat în Consiliul Local;
  4. depozități en-gros;
  5. depozități materiale de construcție în aer liber;
  6. platforme de pozități de materiale re folosibile sau pentru colectarea deșeurilor;
  7. depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

8. activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
9. stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
10. tăierea arborilor fără autorizația autorităților abilitate;
11. lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
12. orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

#### **CARACTERISTICILE GEOMETRICE ALE PARCELELOR SUBZONA L1**

Se vor respecta: regulile cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții descrise în Art. 7.1., inclusiv condițiile din Avizul C.J. Constanța nr. 10/2021 ptr. PUZ, pag. 91/207.

- (1) Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate, în vederea realizării de noi construcții. Pentru un număr mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelării și executarea construcțiilor cu condiția adoptării de soluții de echipare colectivă care să respecte normele legale de igienă și de protecție a mediului.
- (2) Dezmembrarea este operațiunea de împărțire a unei suprafețe de teren în minimum 2 loturi.
- (3) Conservarea parcelarului existent, cu restricționări moderate și permisivități limitate prin (restricționarea parcelării/divizării, dezmembrării sau comasării terenurilor existente care să genereze parcele atipice ca forme și dimensiuni, adică să genereze parcele neconstruibile).
- (4) Autorizarea executării parcelărilor și dezmembrărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
  - a) front la stradă de minimum 8m pentru clădiri înșiruite, de minimum 10m pentru clădiri cuplate sau de minimum 12m pentru clădiri izolate;
  - b) suprafața minimă a parcelei de 150mp (+/-10%) pentru clădiri înșiruite și respectiv, de minimum 200 mp (+/-10%) pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;
  - c) adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- (5) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (4).
- (6) Pentru parcela/parcelele sau lotul/loturile care nu se încadrează în prevederile alin. (4), posibilitatea construirii va fi analizată printr-un studiu urbanistic de tipul PUZ iar în cazul lotizării pentru locuințe și dotări se vor respecta și condițiile din Avizul Cons. Jud. Constanța nr.10/2021.

#### **RETRAGERI MINIMALE ȘI AMPLASAREA CLĂDIRILOR ÎN INTERIORUL PARCELELOR SUBZONA L1**

Se vor respecta atât Regulile de bază cu privire la amplasarea clădirilor în interiorul parcelelor descrise în Cap. 4, Art. 4.1.+ 4.8., pag.81-88/207, precum și următoarele reguli:

- I. Pentru L1a din UTR m 1 (Zona Centrală oraș Murfatlar), UTR m 2, UTR m 3, UTR m 5, UTR m 6 și UTR m 7 (cu spații locuințe din zone incompatibile cu locuirea), UTR m 8, UTR m 9 și Trup Izolat „M26”:
  1. Amplasarea clădirilor față de aliniament
    - a. retragerea minimă față de aliniament este aliniamentul existent al clădirilor de pe drum, strada sau ulița respectivă, dar - la construcții noi - nu mai puțin decât 3.00 m pentru străzile principale și decât 2,00 m pentru străzile secundare precizate în Tabelele cu străzi din Memoriul General Actualizare PUG la Cap. 2.6., Art.2.6.1., pct. 2.6.1.1., pag. 53+55 și Cap. 3.6., Art. 3.6.1., pct. 3.6.1.1., pag. 200 și pct. 3.6.1.2., pag. 201; În orice caz distanța între fronturile clădirilor la stradă va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a clădirii mai înaltă.
    - b. retragerea minimă poate fi de 1,00 m sau pe aliniament doar pentru Situațiile și în condițiile prevăzute la Art. 4.7., alin. (3), pag. 88/207 și pentru construcțiile din UTR m 6 și UTR m 7.
  2. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale
    - a. amplasarea clădirilor față de limitele laterale în principal trebuie să respecte distanțele prevăzute de Codul Civil referitor la „picătura streșinii” (0,60 m) și „vederea spre proprietatea vecinului” (2,00m) prezentate la Art. 4.8., alin. (1), pag. 88/207.
    - b. în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu 1/2 din înălțime, dar nu mai puțin de 2,00 metri față de limita de proprietate;
    - c. clădirile care vor alcătui fronturi continue se vor alipi la calcanele clădirilor învecinate dispuse pe

- limitele laterale ale parcelelor pe o adâncime de maxim 15,00 m de la fațada frontală a clădirii;
3. Amplasarea clădirilor față de limitele posterioare
    - a. clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă (atic), dar nu mai puțin de 3,00 metri
    - b. se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
  4. Amplasarea clădirilor unele față de altele din vecinătate sau din interiorul parcelei
    - a. amplasarea clădirilor în interiorul parcelei, unele față de altele din vecinătatea parcelei sau din interiorul acesteia, trebuie să respecte distanțele minime obligatorii pentru evitarea umbririi reciproce astfel încât să se asigure însorirea camerelor de locuit pe o durată de minimum 1½ ore la solstițiu de iarnă conform Ordin 119/2014, modificat și completat prin Ordinul 994/2018;
    - b. dacă în proiectul de amplasare a clădirilor de locuit se constată că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii anterioare, de la lit. a.
    - c. amplasarea clădirilor de locuit va ține cont și de prevederile Art. 4.1. referitor la „Orientarea față de punctele cardinale” (vezi Anexa nr. 3 din R.G.U. aprobat cu HG nr 525/1996, și Art. 2,3 și 4 din Ordin 119/2014, modif. prin Ordin 994/2018).
    - d. distanța se poate reduce la 1/2 din înălțimea la cornișă (dar nu mai puțin de 2,0 m față de limita de proprietate), numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care asigură luminarea unor încăperi pentru activități principale și permanente ce necesită lumină naturală;
  5. Limitele maxime ale subsolurilor
    - a. retragerea frontală a subsolului va coincide cu conturul clădirii;
    - b. limitele laterale ale subsolului pot fi pe limitele parcelei;
    - c. retragerea posterioară a subsolului va fi la minim 5,00 m de la limita de fund percelă

#### **ACCESSE ȘI STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR SUBZONA L1**

Se vor respecta atât Regulile de bază cu privire la asigurarea acceselor obligatorii descrise în **Cap. 5, Art. 5.1.**, pag. 89/207 și **Cap. 8., Art. 8.1.**, pag. 93/207, precum și următoarele reguli:

1. o parcelă este construibilă numai dacă are cel puțin un acces dintr-o cale publică, sau drept de trecere legală, de o lățime minimă de 3,50 m;
2. este permis numai un singur acces pe o parcelă de pe aceeași latură (din același drum);
3. este obligatoriu accesul carosabil în curtea posterioară pentru mașini utilitare;
4. parcare a autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, conform Anexa 2 la RLU;
5. locurile de parcare se dimensionează conform Normativelor NP-24/1997 și NP-25/1997 (Aprobate M.L.P.A.T., vezi Art. 1.2., pag 7/207), și se dispun în construcții supra/subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi tratate peisagistic;
6. în cazul în care locurile de parcare nu se pot asigura în limitele parcelei, conform Anexei nr. 2, diferența de locuri de parcare se va putea amenaja pe un alt amplasament pe o rază de maxim 150,00 metri de la amplasament, pe baza unei Hotărâri a Consiliului Local.

#### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR SUBZONA L1 cu L1a și L1b**

Se vor respecta atât Regulile de bază cu privire la înălțimea construcțiilor descrise în **Art. 7.2.**, pag. 91-92/207, precum și următoarele reguli:

1. înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 10,50 m la cornișă (atic), respectiv 13,00 m la coamă, reprezentând maxim S+P+2E (1 subsol +3 niveluri supraterane), atât în orașul Murfatlar cât și în satul Siminoc, dar nu mai mare decât distanța între cele două aliniamente măsurate pe plan orizontal;
2. poate fi adăugat suplimentar un nivel cu condiția retragerii acestuia de la limitele clădirii spre străzile publice cu o distanță egală cu înălțimea unui etaj și obținerea avizului S.T.S.
3. înălțimea clădirilor/construcțiilor de locuințe propuse sau intervențiile pe înălțime la clădirile/construcțiile de locuințe existente în SUBZONA L1 cu L1a și L1b, situate în interiorul limitelor zonelor protejate istoric – monumentelor istorice, clasate în LMI 2015, se propune și se avizează în prealabil de Min. Culturii sau Direcția Jud. pentru Cultură Constanța, cu respectarea condiției din Avizul Min. Culturii 168/U/2020 pentru zona de protecție a monumentului „Ansamblu rupestru de la Murfatlar” unde este instituită interdicție temporară până la elaborarea unui PUZ, avizat de Min. Culturii.

### **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR SUBZONA L1 cu L1a și L1b**

Se vor respecta atât Regulile de bază cu privire la aspectul exterior al clădirilor/construcțiilor descrise în Art. 7.3., inclusiv condițiile prevăzute în Avizul nr.10/2021 al Consiliului Județean Constanța referitor la elaborarea PUZ-urilor, pag.92+93/207 și la specificul local din mediul rural ptr. L1b, conform Ghid de Arhitectură al O.A.R. Zona Dobrogea de Sud, precum și următoarele reguli:

1. se interzice înălțarea clădirilor prin realizarea unor mansarde false;
2. aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate.
3. se interzice utilizarea materialelor de finisaje în culori stridente sau strălucitoare, imitații stilistice după arhitecturi străine zonei;
4. tratarea acoperirii clădirilor pe parter cu înălțimi sub 4,00 m va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare;
5. în cadrul autorizării se va cere o desfășurare a frontului stradal cu cele două fațade învecinate întocmită de un arhitect;
6. în vederea autorizării se permite solicitarea unor studii suplimentare și justificări grafice, fotomontaje sau machete pentru intervenții asupra clădirilor existente sau inserții noi.

aspectul exterior al clădirilor/construcțiilor de locuințe propuse sau intervențiile la clădirile/construcțiile de locuințe existente în SUBZONA L1 cu L1a și L1b, situate în interiorul limitelor zonelor protejate istoric – monumentelor istorice, clasate în LMI 2015, se propune și se avizează în prealabil de Min. Culturii sau Direcția Jud. pentru Cultură Constanța, cu respectarea condiției din Avizul Min. Culturii 168/U/2020 pentru zona de protecție a monumentului „Ansamblu rupestru de la Murfatlar” unde este instituită interdicție temporară până la elaborarea unui PUZ, avizat de Min. Culturii și a condiției din Avizul C.J. Constanța nr.10/2021 referitor la documentațiile de PUZ.

### **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ SUBZONA L1 cu L1a și L1b**

Se vor respecta atât Regulile de bază cu privire la echiparea tehnico-Edilitară descrise în Cap. 6, Art. 6.1., Art.6.2. și Art. 6.3., pag. 89-91/207 precum și următoarele reguli:

1. toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și de telecomunicații;
2. în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care răspunde de gospodărirea apelor;
3. se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice, precum și dispunerea vizibilă și haotică a cablurilor TV;
4. se interzice dispunerea antenelor G.S.M. sau de comunicații speciale în zona centrală, fără ca aspectul lor să fie adecvat estetic, peisajului și mediului ambiental al zonei;
5. racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la șanțurile de colectare a apelor pluviale va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții mai ales în zonele de circulație publică.

### **SPAȚII LIBERE/VERZI ȘI PLANTATE SUBZONA L1 cu L1a și L1b**

Se vor respecta atât Regulile de bază cu privire la spații verzi descrise în Art. 8.2., inclusiv prevederile HCLJ Constanța nr. 152/2013, pag. 93+94/207, precum și următoarele reguli:

1. spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50,00 mp de suprafață liberă de construcții;
2. în cazul construcțiilor noi cel puțin 20% din suprafața terenului se va amenaja ca spațiu verde cu folosirea materialului vegetal lemnos și erbacee caracteristice florei din această zonă;
3. parcajele amenajate la sol vor fi tratate peisagistic prin folosirea materialului vegetal lemnos și a erbaceelor caracteristice florei din această zonă geografică;
4. se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta alți 5 arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate. stabilite de Consiliul local.

### **ÎMPREJMUIRI SUBZONA L1 cu L1a și L1b**

Se vor respecta atât Regulile de bază cu privire la înprejmuirea construcțiilor descrise în Art. 8.3., pag. 94/207, precum și următoarele reguli:

1. nu este obligatorie construirea gardurilor frontale sau spre trotuare și circulații pietonale publice mai ales la clădirile care nu adăpostesc funcții de locuire și care admit accesul publicului în mod

- permanent sau conform unui program de funcționare specific;
2. se pot realiza garduri spre stradă cu înălțimea maximă de 1,80 m, acestea vor fi transparente cu un soclu opac de 0,30-0,60 m și realizate din materiale de construcții rezistente la intemperii sau din gard viu;
  3. gardurile laterale sau din spate vor avea înălțimi de maxim 2,20 m putând fi opace sau transparente fiind realizate din fier forjat, plasă metalică, lemn și pot fi dublate de gard viu; în situația realizării unor garduri din zidărie acestea vor avea în partea superioară goluri decorative de min. 0,30 m înălțime închise cu fier forjat, plasă sau trafor din lemn;
  4. gardurile se vor realiza astfel încât să nu existe posibilitatea de accidentare prin cățărare sau escaladare.

#### **INDICATORII URBANISTICI SUBZONA L1 cu L1a și L1b**

Se vor respecta atât Reglementările prevăzute pentru indicatorii de control urbanistici de la Cap. 3, Art. 3.6., alin.(1)-(5), pag.49-52/207 și alin.(18)și(19), pag. 68-69/207, precum și următoarele reguli:

- I. Pentru terenurile ai căror indicatorii urbanistici au fost epuizați prin utilizarea maximă a unuia dintre indicatorii urbanistici pe o parte a parcelei, cu excepția derogărilor prevăzute la Art. 3.6., alin. (4) și (5), pag.50-52/207, restul parcelei va rămâne neconstruibil, chiar și în situația înstrăinării sau divizării acesteia. Aceste suprafețe vor fi utilizate pentru grădini de zarzavat, legume, flori, livezi, pentru plantarea de viță de vie.
- II. Indicatorii urbanistici POT și CUT pentru clădirile/construcțiile propuse sau pentru intervențiile la clădirile/construcțiile existente în SUBZONA L1 cu L1a și L1b, situate în interiorul limitelor zonelor protejate istoric – monumentelor istorice sau limitelor zonelor siturilor arheologice, clasate LMI/RAN, se propun și se avizează în prealabil de Min. Culturii sau Dir. Jud. pentru Cultură Constanța, cu respectarea condiției din Avizul Min. Culturii 168/U/2020 pentru zona de protecție a monumentului „Ansamblu rupestru de la Murfatlar” unde este instituită interdicție temporară până la elaborarea unui PUZ, avizat în prealabil de Ministerul Culturii.
- III. Pentru L1a locuințe cu regim redus de înălțime până la P+ 2E, din subzona L1 – locuințe individuale pe parcele din țesut urban Murfatlar, din UTR m 1 (Zona Centrală oraș Murfatlar), UTR m 2, UTR m 3, UTR m 5, UTR m 6 și UTR m 7 (cu spații/ locuințe din zone incompatibile cu locuirea), UTR m 8, UTR m 9 și Trupuri Izolate(TrupM 26”):

#### **1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI - P.O.T. (L1a)=(S construită la sol/S teren) x 100.**

a- P.O.T. maxim = 70% pentru locuințe (L1a) cu dotări din Zona mixtă, din cadrul Zonei Centrale(ZC) oraș Murfatlar, UTR m 1, cu regim redus de înălțime până la max. P+2E;

b- P.O.T. maxim = 45% pentru locuințe (L1a) din zone cu locuințe individuale din VATRA M1 propusă oraș Murfatlar, respectiv din UTR m 2, UTR m 3, UTR m 5, UTR m 6 și UTR m 7 (care contin locuințe în Zone incompatibile cu locuirea), UTR m 8, UTR m 9 și din Trupuri Izolate(Trup izolat „M26”), fără locuințele (L1a) din Zona Centrală (UTR m 1) (prezentată mai sus la paragraful anterior) și fără „Cartier Rezidențial cu Dotări” din UTR m2 (prezentat mai jos la paragraful următor), cu regim de înălțime până la maximum P+2E ;

c- P.O.T. maxim = 50% pentru Zona Locuințe și funcțiuni complementare, redenumită (L1a) (conform Actualizare PUG) (denumită inițial (Lp) conform PUZ) din „Cartier Rezidențial cu Dotări”, adică din UTR m 2, fără locuințele cu ieșire la str. Cristalelor adiacentă/ cu vedere directă la DN, cu regim de înălțime P+P+1+2(3)E;

**DEROGARE-** P.O.T. maxim = 90% admis pentru locuințe (L1a) pe parcele/loturi mici cu suprafețe de 250÷300 mp, situate în intravilan VATRA M1 propusă oraș Murfatlar inclusiv Zona Centrală, din UTR m 1 cu zona adiacentă/ limitrofă DN și din UTR m 2, UTR m 3, UTR m 5, UTR m 6 și UTR m 7 (care contin locuințe în Zone incompatibile cu locuirea), UTR m 8 și UTR m 9, pe care există deja construcții de locuințe (unele dinainte de 1989), cu regim de înălțime până la maximum P+1E, pentru extinderi care vizează crearea condițiilor minime de igienă și confort.[Vezi detalii la Art.3.6., alin.(4) și(5), lit a].

#### **2. COEFICIENT MAXIMUM DE UTILIZARE A TERENULUI - C.U.T. (L1a)= S desfășurată construită/ S terenului**

a- C.U.T. maxim = 2,10 pentru P+ 2E și POT maxim 70%, pentru Zona mixtă Rezidențială/ locuințe (L1a) cu dotări din cadrul Zonei Centrale (ZC) oraș Murfatlar, UTR m 1, inclusiv Zona adiacentă DN.

b- C.U.T. maxim = 1,35 pentru P+ 2E și POT maxim 45%, pentru locuințe (L1a) din zone cu locuințe individuale din VATRA M1 propusă oraș Murfatlar, respectiv din UTR m2, UTR m 3, UTR m 5, UTR m 6 și UTR m 7 (care contin locuințe în Zone incompatibile cu locuirea), UTR m 8, UTR m 9 și Trupuri Izolate (Trup izolat „M26”), fără locuințele (L1a) din Zona Centrală (UTR m 1) (prezentată mai sus la

paragraful anterior) și fără „Cartier Rezidențial cu Dotări” (prezentat mai jos la paragraful următor) cu regim de înălțime până la maximum P+2E;

c- C.U.T. maxim = 0,50 pentru P (parter) și POT max. 50%, - CUT max. 1,00 pentru P+1E și POT max. 50%, respectiv - CUT 2,00 pentru P+2(3)E și POT max. 50%, pentru Zona Locuințe și funcțiuni complementare, redenumită (L1a) (conform Actualizare PUG) (denumită inițial (Lp) conform PUZ), din „Cartier Rezidențial cu Dotări”, din UTR m 2, fără locuințele (L2a) de la str. Cristalelor, adiacentă/ cu vizibilitate directă la DN;

**DEROGARE-** C.U.T. maxim = 1,80 admis pentru locuințe (L1a) cu maxim P+1E și POT 90% pe parcele/loturi mici cu suprafețe de 250÷300 mp, situate în intravilan VATRA M1 propusă oraș Murfatlar inclusiv Zona Centrală, din UTR m 1 cu zona adiacentă/ limitrofă DN și din UTR m 2, UTR m 3, UTR m 5, UTR m 6 și UTR m 7 (care conțin locuințe în Zone incompatibile cu locuirea), UTR m 8 și UTR m 9, pe care există deja construcții de locuințe (unele dinainte de 1989), cu regim de înălțime până la maximum P+1E, pentru extinderi care vizează crearea condițiilor minime de igienă și confort.

**PREZENTUL CERTIFICAT DE URBANISM POATE FI UTILIZAT ÎN  
SCOPUL DECLARAT PENTRU: INFORMARE**

*Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.*

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 6 luni de la data emiterii.

PRIMAR,  
Ing. COJOCARU GHEORGHE

SECRETAR GENERAL,  
CIUBUC IULIANA FLORENTINA

ARHITECT ȘEF,  
Arh. COCOȘ ALEXANDRA

Întocmit,  
insp. Ilie Nicolae

Achitat taxa de: SCUTIT, conform Legeii 227/2015 CODUL FISCAL.  
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct



ROMÂNIA  
ORAȘUL MURFATLAR  
JUDEȚUL CONSTANȚA



Str. Calea Dobrogei, nr. 1, cod 905100  
Email: consiliu-local@primaria-murfatlar.ro  
Website: www.primaria-murfatlar.ro  
Telefon: 0241/234350 0726 238488 Fax: 0241/234516

Nr.7600 din 08.05.2025

## ADEVERINȚĂ

Se adevereste de noi prin prezenta conform situatiei din teren si a planului de amplasament si delimitare a imobilului, avand numarul cadastral 100010 și carte funciara nr.100010, situat în orașul Murfatlar str. Credinței, nr. 11, jud. Constanța, au existat două construcții : C1(locuință parter) Sc =121mp și C2 (magazie parter) Sc =11 mp care s-au autodemolat în decursul anilor, datorită fenomenelor meteo, vechimii și intruziunilor, nefiind luate măsuri de conservare și protejare.

Eliberăm prezenta d-lor Nițuleac George-Eduard și Nițuleac Ion pentru a li se radia din evidențele fiscale ale Primăriei oraș Murfatlar, registrul agricol si pentru actualizarea cadastrului la OCPI Constanța.

PRIMAR,  
Ing. COJOCARI GHEORGHE



URBANISM,  
Insp. ILIE NICOLAE

storia



Dancris - Agenție Imobiliară &gt;

&lt; Înapoi



Toate imaginile (1)

Teren intravilan cu construcție existentă - Murfatlar

**65 000 €** 83 €/m<sup>2</sup>

Murfatlar, Constanta

## Teren de vânzare

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Suprafață utilă: | 780 m <sup>2</sup> |
| Tip teren:       | Intravilan         |
| Localizare:      | fără informații    |

Mesaj

Sună

[https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-cu-construcție-existentă-murfatlar-IDGqXY?session\\_long\\_csr=18cc6f7b674xcba316&session\\_csr=18cc6f7b674xcba316&session\\_csr=18cc6f7b674xcba316](https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-cu-construcție-existentă-murfatlar-IDGqXY?session_long_csr=18cc6f7b674xcba316&session_csr=18cc6f7b674xcba316&session_csr=18cc6f7b674xcba316) 1/7

|               |                                            |
|---------------|--------------------------------------------|
| Tip acces:    | asfaltat                                   |
| Împrejurimi:  | fără informații                            |
| Media:        | electricitate<br>apă curentă<br>canalizare |
| Tip vânzător: | agenție                                    |

Publicitate

Allianz Asigurare pentru casa ta

## Descriere

Cod Agent (D1) Vă propunem spre vânzare un teren situat în Murfatlar, într-o zonă de case, ideală pentru construcție nouă, investiție sau reamenajare.

Detalii proprietate:

- Suprafață teren intravilan: 780 mp
- Suprafață construită existentă: 120 mp
- Deschidere la stradă: 12 m
- Construcție: chirpici
- Stare imobil: demolabilă sau locuibilă parțial, în funcție de necesități

Compartimentare casă existentă:

- 3 camere
- Bucătărie
- Bate

Avantaje:

- Teren generos, cu deschidere bună la stradă
- Amplasat între case, zonă locuită
- Potrivit pentru casă nouă, duplex sau proiect investițional
- Acces facil către principalele puncte de interes din Murfatlar

Preț: 65.000 euro Fix

Pentru mai multe detalii și programarea unei vizionări, vă stăm la dispoziție.

Sună

[https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-cu-construcție-existentă-murfatlar-IDGqXY?session\\_long\\_csr=18cc6f7b674xcba316&session\\_csr=18cc6f7b674xcba316&session\\_csr=18cc6f7b674xcba316](https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-cu-construcție-existentă-murfatlar-IDGqXY?session_long_csr=18cc6f7b674xcba316&session_csr=18cc6f7b674xcba316&session_csr=18cc6f7b674xcba316) 2/7



Contul meu



Agenții imobiliare

+ Adaugă anunț

Caută anunțuri...

Toate județele

Toate categoriile



Romimo / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren intravilan

## Teren intravilan Murfatlar Basarabi

70 EUR

Constanța, Basarabi, Central

Valabilă din 3/3/2026 8:40:00 PM



## Specificații

## Descriere

lot 500 mp teren intravilan, deschidere 14 ml, strada deja existentă toate actele la zănu ma interesează schimburi am disponibil 4 loturi!

ID anunț: 1746176877

Vizualizări: 395

Raportează

Fă ofertă



## Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2839

Adaugă filer ?

Mesaj

## Distribuie anunțul pe



Contul meu



Agenții imobiliare

+ Adaugă anunț

## Anunțuri recomandate



Pentru a contacta acest utilizator, intră în contul tău Romimo.ro sau creează-ți rapid un cont nou!

Intră în cont /  
Inregistrează-te

## Descarcă aplicația Romimo



## Informații utile

Ajutor

Întrebări frecvente

Abonament VIP

Siguranța tranzacțiilor

Termeni și condiții

Modifică setările de confidențialitate

Lista categoriilor

Contact

Publicitate

Regulament Companie

## Parteneri

Publi24.ro - Anunțuri gratuite

Bestauto.ro - Anunțuri auto/moto

Romjob.ro - Anunțuri locuri de munca

Cazare24.ro - Anunțuri cu oferte de cazare

Bestbike.ro - Anunțuri moto

Animalutul.ro - Anunțuri gratuite animale

Startapro.hu - Ingyenes Ápróhirdetés

Quoka.de - Kostenlose Kleinanzeigen



3/26, 8:24 AM

506 m<sup>2</sup>, teren de vânzare - Constanta (Județ), Murfatlar - 9496750 • www.storia.ro

storia

Actual Real Estate

&lt; Înapoi



Toate imaginile (5)

TEREN INTRAVILAN | MURFATLAR | CONSTANTA

30.000 € 60 €/m<sup>2</sup>

Murfatlar, Constanta

## Teren de vânzare

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Suprafață utilă: | 500 m <sup>2</sup> |
| Tip teren:       | Intravilan         |
| Localizare:      | fără informații    |

Mesaj

Sună

[https://www.storia.ro/ro/olofar/teren-intravilan-murfatlar-constant-10000?session\\_long\\_ok=19cc8f7b674c3ba3f8c&session\\_ok=19cc8f7b674c3ba3f8c](https://www.storia.ro/ro/olofar/teren-intravilan-murfatlar-constant-10000?session_long_ok=19cc8f7b674c3ba3f8c&session_ok=19cc8f7b674c3ba3f8c) 1/6

3/26, 8:24 AM

506 m<sup>2</sup>, teren de vânzare - Constanta (Județ), Murfatlar - 9496750 • www.storia.ro

|               |                                                                                                      |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tip acces:    | <input checked="" type="checkbox"/> asfaltat<br><input checked="" type="checkbox"/> pavat            |
| Împrejurimi:  | fără informații                                                                                      |
| Media:        | <input checked="" type="checkbox"/> electricitate<br><input checked="" type="checkbox"/> apă curentă |
| Tip vânzător: | agenție                                                                                              |

Publicitate ⓘ

Alianz @ Jiriac Asigurare pentru casa ta

## Descriere

Teren intravilan de vânzare în Murfatlar | Gata de construit | Utilități la stradă  
Îți dorești să construiești casa visurilor tale într-o zonă liniștită, dar aproape de oraș?  
Avem terenul ideal pentru tine - situat în localitatea Murfatlar, parte a zonei metropolitane  
Constanța!

## Detalii esențiale:

Suprafață generoasă, perfectă pentru construcție

Deschidere stradală: 19 m

Deschidere spate: 21 m

Teren împrejmuit, liber de construcții, pregătit pentru autorizare

Utilități la stradă: apă și curent electric

## Beneficii:

Unic proprietar - acte în regulă, tranzație rapidă

Ideal pentru construirea unei case cu curte, grădină și intimitate, într-o zonă aerisită

Acces facil către oraș

Zonă în plină dezvoltare, cu potențial excelent de investiție

Prețul este ușor negociabil - o ocazie bună să investești într-un viitor liniștit, dar bine conectat.

Suna acum pentru a programa o vizionare și nu rata șansa de a-ți construi viitorul într-un cadru ideal!

Mai puțin ^

Sună

[https://www.storia.ro/ro/olofar/teren-intravilan-murfatlar-constant-10000?session\\_long\\_ok=19cc8f7b674c3ba3f8c&session\\_ok=19cc8f7b674c3ba3f8c](https://www.storia.ro/ro/olofar/teren-intravilan-murfatlar-constant-10000?session_long_ok=19cc8f7b674c3ba3f8c&session_ok=19cc8f7b674c3ba3f8c) 2/6

Aici găsești toate anunțurile imobiliare de pe toată piața verificate, doar de la particulari.

[Fă-ți cont](#)[Adaugă anunț](#)[Căutări salvate](#)[Favorite](#)[Log-in](#)[Fă-ți cont](#)

Scanăm tot internetul!

Aici găsești toate anunțurile imobiliare de pe **toată piața** doar de la particulari, verificate telefonic!

## Terenuri Murfatlar Constanța

[\[schimbă rubrica\]](#)**Județ**

Constanța

**Localitate**

Murfatlar ×

[Reset](#)**Interval preț**

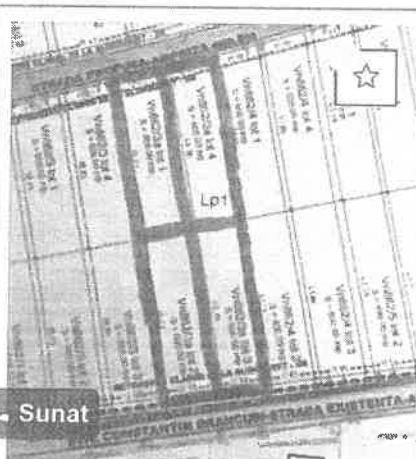
Preț

**Suprafață teren**

Suprafatat

[Resetează filtre](#)[Aplică filtre](#)

4 anunțuri

[Ascunde filtre](#)[Ordonează: Cele mai bune](#)[Salvează căutarea](#)

### Teren De Vanzare Murfatlar

[Harta neverificata](#)**35.000 €****Teren: 500 m<sup>2</sup>**

Proprietar Teren De Vanzare Murfatlar.

[Anunț înregistrat pe platforma de vânzare](#)[☎ 0727 ...](#)[Zile pe piață: ...](#)[☎ Sunat](#)[Harta neverificata \(zona \)](#)[Ascunde harta](#)

|                         |    |              |
|-------------------------|----|--------------|
| Demolare pereti zidarie | mc | 40 – 60 lei  |
| Demolare fundatie       | mc | 75 – 115 lei |
| Demolari beton          | mc | 55 – 90 lei  |

# Prolist

[Solicita oferte](#)
[Categorii](#)
[Mesteri](#)
[Joburi](#)
[Magazin Prolist](#)
[+ Inscribe-te GRATUIT](#)


|                              |    |               |
|------------------------------|----|---------------|
| Decopertat gresie si faianta | mp | 7 – 10 lei    |
| Decopertat mozaic            | mp | 10 – 12 lei   |
| Demontat parchet             | mp | 5 – 7 lei     |
| Demontat mocheta             | mp | 3 lei         |
| Demolari rigips              | mp | 7 -15 lei     |
| Demolat acoperis             | mp | 7 -10 lei     |
| Transport moloz              | mc | 150 – 400 lei |

*\* Preturile expuse sunt variabile in functie de zona si complexitatea lucrarii.*

## Calculator de preț pentru demolări și debarasare moloz

Pentru a te ajuta să îți estimezi rapid costurile pentru demolarea și debarasarea molozului, am creat un **calculator interactiv de preț** care îți va oferi o estimare detaliată în funcție de mai mulți factori, precum **amprenta la sol** a clădirii, **taxele incluse** și opțiunile de **transport moloz**. Acest instrument te va ghida în procesul de calcul al costurilor pentru fiecare lucrare de demolare, astfel încât să poți planifica mai eficient bugetul proiectului tău.

### Calculator Demolare Debarasare

**Taxe incluse**

☐ Da ☐ Nu

**Amprenta la sol**

0

Min: 0 - Max: 1000000

**Transport moloz**

☐ Da ☐ Nu

Se considera cladire pe un nivel



