

RAPORT DE EVALUARE

JUDEȚUL CONSTANȚA		
ORAȘ MURFATLAR		
INTRARE	Nr.	6834
IEȘIRE		
ZI	Luna	An
02	04	2010

Chiria de piata

Proprietate imobiliara

- Teren Intravilan suprafata 220 mp din suprafata totala de 8032 mp situat in
Oras Murfatlar, Str.Calea Dobrogei FN, lot 2, jud. 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, în scopul estimării valorii chiriei de piață a terenurilor intravilane situate Oras Murfatlar, Strada Clalea Dobrogei nr. FN, lot 2, județul Constanta și este interzisă utilizarea raportului de evaluare, integral sau în parte, pentru orice alt scop. În consecință, în mod expres, este interzisă utilizarea valorii de piață rezultate în urma aplicării – *GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile* –, în scopul garantării împrumutului, estimării valorii impozabile sau oricărui alt scop.

Obiectul evaluării îl constituie imobilul -Teren intravilan suprafața 220 mp din suprafața totală de 8032 mp situat în Oras Murfatlar, Strada Clalea Dobrogei nr. FN, lot 2, județul Constanta aflat în proprietatea UAT MURFATLAR., imobil înscris în Cartea funciara nr.106920 ANCPPI Constanta.

Data de Referință a evaluării: 25.03.2026

Raportul de evaluare fost întocmit de evaluator autorizat membru ANEVAR Diaconu Nicoleta în data de 01.04.2026.

Documente ce au stat la baza :

- Extras Carte funciara pentru informare nr.106920;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- Certificat de înregistrare fiscală
- Nota de comandă nr. 09/19.03.2026;
- Informații din piață specializată: www.imobiliare.ro, www.olx.ro , www.storia.ro , www.romino.ro, www.public24.ro .

În concordanță cu solicitarea și scopul întocmirii acestui raport, pentru stabilirea chiriei de piață a activului subiect, evaluatorul a apelat la o singură abordare: Abordarea prin comparația vânzărilor.

Concluzii,

- Abordarea prin piață

Valoare chiriei de piață = 0.26 euro/mp echivalentul a 1.33 lei/mp.

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

În concordanță cu solicitarea și scopul întocmirii acestui raport, pentru evaluarea imobilului subiect, evaluatorul a estimat valoarea chiriei de piață a terenului din strada Calea Dobrogei nr. FN, lot 2, Oras Murfatlar, județul Constanta la **0.26 euro/ mp echivalentul a 1.33 lei/mp** .

Evaluator autorizat
Diaconu Nicoleta

Data Raport: 01.04.2026



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 constructiilor
- 2.4 Identificarea oricaror bunuri Mobile sau a altor elemente care nu sunt proprietati imobiliare
- 2.5 Istoricul proprietatii subiect

3 Analiza pietei

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

4 Evaluarea proprietatii

- 4.1 Estimarea valorii chiriei de piata
- 4.2 Abordarea prin piata

5 Analiza rezultatelor si concluziilor asupra valorii

- 5.1 Analiza rezultatelor
- 5.2 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 desemnate ale certificarii.

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

**Evaluator autorizat ANEVAR:
Diaconu Nicoleta**

Data raport:

01 Aprilie 2024



1 - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1 Identificarea si competenta evaluatorului

Diaconu Nicoleta in calitate de evaluator autorizat specialitatea EPI si EBM,

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 al organizatii profesionale membru titular al ANEVAR, 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 evaluării

Prezentul raport de evaluare este realizat la solicitarea domnului Cojocaru Gheorghe in calitate de primar al UAT Oraș Murfatlar- client, in scopul estimarii valorii chiriei de piata a proprietatilor sus mentionate la capitolul sinteza, in vederea inchirierii, 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 Cartea Funciara nr.108590.

1.6 Tipul valorii

Chiria de piata

Definitie: Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Chiria de piață poate fi utilizată ca tip al valorii la evaluarea unei închirieri sau a unui drept creat prin închiriere. În cazurile în care există contracte de închiriere este necesar să se ia în considerare chiria contractuală, iar în alte cazuri chiria de piata.

Chiria contractuală este chiria plătită conform clauzelor unui contract efectiv de închiriere. Chiria contractuală poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acesteia sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese pentru a se putea

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

Pentru a ajuta la interpretarea definiției chiriei de piață se poate utiliza același tip de comentarii, precum cele pentru definiția valorii de piață, prezentate anterior. În particular, suma estimată exclude o chirie

majorată sau micșorată de clauze, compensări sau reduceri speciale. „Clauzele de închiriere corespunzătoare” sunt acelea care ar fi, de regulă, convenite pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între participanții de pe piață. Estimarea chiriei de piață ar trebui să fie efectuată numai în corelare cu clauzele principale de închiriere luate în considerare de evaluator.

1.7 Data evaluării:

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor de închiriere 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 25.03.2026.

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 pieței au fost:
 - Stabilirea termenilor de referință ai evaluării;
 - Inspecția 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.

- Extras Carte funciara pentru informare nr.106920;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- Certificat de înregistrare fiscală
- Nota de comandă nr. 09/19.03.2026;
- Informații din piața specializată: www.imobiliare.ro, www.olx.ro , www.storia.ro , www.romino.ro, www.public24.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 și ipoteze speciale

Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- S-au evaluat numai amplasamentul pe care clientul a fost dispus să îl supună evaluării, parte integrantă a prezentului raport de evaluare conform Standerdelor de Evaluare ANEVAR-2022- GEV 630.

În conformitate cu aliniatele precedente, evaluatorul nu este responsabil pentru cele declarate de client, privind proprietatea supusă evaluării și categoriile de utilizare.

Inspectia imobilului a fost realizată în 25.03.2026 de către evaluator membru ANEVAR Diaconu Nicoleta. Pe parcursul inspecției, nu au fost realizate investigații tehnice specifice cu aparate diverse de specialitate privind eventuale vicii. Acest raport de evaluare a fost elaborat pe baza următoarelor 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 făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală (Cartea Funciara, plan de amplasament și 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). Afirmările 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 contaminării cu substanțe 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 contaminări; Nu s-a realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminări;

- 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 neconcordanta in prezentul raport invalideaza valoarea estimata.

Estimarile ,proiectiile si previziunile s-au bazat pe situatia pietei la data evaluarii,pe factori anticipati ai ofertei si cererii pe termen scurt si o economie stabila in continuare,prin urmare aceste previziuni se pot schimba in functie de conditiile viitoare.

Se considera ca de la data inspectiei si pana la data evaluarii nu au intervenit modificari ale conditiilor de piata sau a caracteristicilor fizice.

Ipoteze speciale.

Nu este cazul.

1.11 Restrictii de utilizare , difuzare sau publicare

Este interzisa distributia si reproducerea raportului de evaluare, iar utilizarea prezentului raportului este restrictionata la partile care detin din punct de vedere legal acest drept.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat la punctul 1.4. si destinatarului precizat la punctul 1.3. Raportul este confidential strict pentru solicitant si beneficiar, iar evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de o terta persoana in nici o circumstanta. Ca urmare, raportul nu poate servi ca baza pentru depunerea de marturii in justitie, neexistand nici o intelegere prealabila in acest sens intre client, destinatar si evaluator.

1.12 Declararea conformitatii cu SEV

Prezentul raport de evaluare este intocmit in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR -2025 .

- SEV 100- Cadrul general (IVS-Cadrul general);
- SEV 101- Termeni de referinta ai evaluarii (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 proprietatii imobiliare (IVS 230);
- GEV 630- Evaluarea bunurilor imobile.

Raportul de evaluare a fost intocmit de Diaconu Nicoleta, evaluator autorizat in specializarea EPI si 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.

7 

Verificarea raportului de evaluare

Verificarea evaluării pentru valoarea de piață poate fi realizată în conformitate cu prevederile SEV 400 "Verificarea evaluării" numai de către un evaluator autorizat având ca specializare Verificarea evaluării ("VE") dovedită cu parafa de verificator cu specializarea EPI.

1.13 Descrierea raportului

Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.

Prezentul raport de evaluare are o formă completă și este de tip explicative (narativ) care respectă cerințele de raportare ale SEV 103 – Raportare

Raportul de evaluare este structurat după cum urmează

- Introducere
- Termenii de referință
- Prezentarea datelor
- Analiza datelor-Analiza pieței
- Evaluarea-Modalități de abordare a valorii. Selectarea metodelor adecvate
- Analiza rezultatelor; concluzia asupra valorii.
- Anexe

1.14 Moneda valorii definite

Opinia finală a evaluării este prezentată în euro cât și în lei.

Cursul BNR de schimb leu /EUR valabil la data 25.03.2026 este 5,0952 lei.

Valorile prezentate drept concluzii în prezentul raport de evaluare reprezintă valori care nu includ TVA a bunului imobil evaluat și considerate a fi plătite fără condiții de plată 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;
- Unitati comerciale: magazine mici de cartier cat si Supermarketuri
- Farmacii, restaurante, Agentii ale unor unitati bancare.

Conform observatiilor si informatiilor culese de evaluator, fara expertizare sau determinari de laborator ale noxelor, evaluatorul a observat ca in zona gradul de poluare din punct de vedere al noxelor este mediu.

2.2 Situatia juridica

Dreptul de proprietate este bine definit in Cartea Funciara nr.106920 Murfatlar.

2.3 Descrierea terenului

-**Teren intravilan suprafata 220 mp** din suprafata totala 8032 mp situat in Oras Murfatlar Str.Calea Dobrogei nr. FN, lot 2, judetul Constanta aflat în proprietatea UAT MURFATLAR, imobil înscris in Cartea funciara nr.106920 Murfatlar. Terenul are destinatie curti constructii o suprafata de 6.995 mp si neproductiv o suprafata de 1.037 mp , fara utilitati, cu deschidere la Str. Muzeului. Imobilul nu este împrejmuit .

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 Oraș Murfatlar. Nu se cunosc alte informatii.

2.7 Date privind impozitele si valorile de impozitare

Nu este cazul.

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 proprietatilor 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 preponderent rezidentiala) si de tipul proprietatii (-teren arabil) , piata specifica pentru proprietatile imobiliare, este cea a –terenurilor cuu destinatie curti constructii. Analiza efectuata s-a bazat

pe identificarea proprietatilor imobiliare similare cu proprietatile subiect, amplasate in vecinatati(Constanta, Navodari, Faclia, 2Mai), deoarece nu au fost identificate proprietati similare date spre inchiriere in Oras Murfatlar.

3.1 Analiza Cererii

Cererea este mica si chiar inexistentă. Nu s-au gasit oferte de inchiriere pentru aceste tipuri de imobile in Oras Murfatlar, evaluatorul fiind nevoit sa largeasca plaja de cautari in vecinatatile apropiate(Constanta, Navodari).

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

3.2 Analiza ofertei

La capitolul ofertă, numărul ofertelor este inexistent in Orasul Murfatlar, iar in Localitatile invecinate ofertele sunt limitate. Proprietarii ce detin astfel de imobile sunt foarte putini si prefera sa isi dezvolte propriul business . S-au identificat proprietati similare cu proprietatea subiect, preturile fiind cuprinse intre 0.3-1 euro/mp. Ofertele de acest tip cabinete medicale pentru închiriere sunt limitate.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre inchiriere care sunt asimilabile proprietății 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 de inchiriere pentru astfel de imobil având cea mai bună utilizare de teren curti constructii la nivelul Orasului Murfatlar este mare. Analizand cererea si oferta s-a observat ca ofertele sunt suficiente dar cererea este mica, fapt care deteremină o piață a cumparatorului si o putere mare de negociere 3%-10% pentru astfel de imobile. Transformarea pieței imobiliare într-o piață a cumparatorului s-a realizat în contextul economiei locale, și a migrării populatiei in alte zone mai bine dezvoltate ale judetului (Municipiul Constanta).

4 Evaluare proprietatii

4.1 Estimarea valorii chiriei de piata

4.2 Abordarea prin piata

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 pret 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 pretul și tipul valorii solicitat;
- data efectivă a dovezii despre pret 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 închiriere, 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 inferior subiectului, se va face o ajustare pozitivă

Abordarea prin piață se aplică.

Descrierea comparabilelor relevante folosite în evaluarea chiriei de piață

Comparabila A- 699 euro

Teren în suprafață de 2400 mp, în Constanța, Viile Noi, destinație curți construcții, cu apă și canalizare.

Comparabila B- 350 euro

Teren în suprafață de 1000 mp, în localitatea 2 Mai, destinație curți construcții, cu toate utilitățile

Comparabila C-450 euro

Teren în suprafață de 1700 mp, în localitatea Facția, destinație curți construcții, fără utilități.

Comparabila D- 1400 lei echivalent a 275 euro

Teren în suprafață de 1000 mp, în localitatea Facția, destinație curți construcții, cu toate utilitățile.

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

- Pentru marja de negociere comparabilele au fost ajustate cu 5% deoarece s-a observat că ofertele de închiriere pentru astfel de terenuri stau mai mult de un an pe piață până sunt închiriate.

-Pentru dreptul de proprietate transmis, Conditii de finantare, Conditii de inchiriere, Conditii de piata, nu s-a facut nicio ajustare comparabilele fiind similare cu proprietatea evaluate.

-pentru localizare comparabila B a fost ajustata cu -27% , deoarece terenurile situate in localitatile de pe litoral chirile sunt mai mari s-a ajuns la aceasta concluzie analizand comparabilele B si D, iar comparabila a fost ajustata cu -5.9% dupa o analiza a comparabilelor A si D, rezultand ca terenurile din localitatile militrofe Municipiului Constanta au un pret de inchiriere mai mic .

- pentru amenajare comparabilele au fost ajustate cu +4% S-a ajuns la aceasta concluzie dupa ce s-au analizat perechile de C si D, formula calcul $(D-C)/C$.

- pentru utilitat s-a ajustat comparabilele cu -4% S-a ajuns la aceasta concluzie dupa ce s-au analizat perechile de C si D, formula calcul $(D-C)/C$.

Modul de calcul și valoare sunt descrise în Anexa 1

5. Analiza rezultatelor si concluziilor asupra valorii

5.1 Analiza rezultatelor

Valoarea rezultata în urma aplicării metodei de evaluare selectate este urmatoarea:

- Abordarea prin piață

Valoarea chiriei de piata =0.26 euro/mp echivalentul a 1.33 lei/mp.

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 in 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.

5.2 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 stabilirea chiriei de piata, 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 terenului conform Standardelor ANEVAR-Editie 2025

In concordanta cu solicitarea si scopul intocmirii acestui raport, pentru evaluarea imobilului subiect, evaluatorul a estimat valoarea chiriei de piata a terenului din strada Calea Dobrogei nr.FN, lot 2, Oras Murfatlar, judetul Constanta la **0.26 euro/ mp echivalentul a 1.33 lei/mp** .

Data:

01.04.2026

Evaluator autorizat ,

Diaconu Nicoleta



Anexe:

- Acte de proprietate (Extras de Carte funciara)
- Rezumatul chiriilor
- Date statistice
- Figuri ,scheme, fotografii
- Alte informatii considerate adecvate

Teren - Localitatea Murfatlar, Str.Calea Dobrogei FN, lot 2, jud. Constanta

Subiect		A	B	C	D
Pret chirie euro		699	350	450	275
euro data evaluarii	5,0952				
metri patrati proprietate	220 din 8032	2400	1000	1700	1000
pret euro/mp		0,29	0,35	0,26	0,28
marja de negociere mp					
Ajustare %		-5 %	-5 %	-5 %	-5 %
Ajustare euro		-0,01	-0,02	-0,01	-0,01
pret ajustat euro		0,28	0,33	0,25	0,26
Drept de proprietate transmis	absolut	similar	similar	similar	similar
Ajustare %		0 %	0 %	0 %	0 %
Ajustare euro		0	0	0	0
pret ajustat euro		0,28	0,33	0,25	0,26
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		0,28	0,33	0,25	0,26
Conditii de finantare		similar	similar	similar	similar
Ajustare %		0 %	0 %	0 %	0 %
Ajustare euro		0	0	0	0
pret ajustat euro		0,28	0,33	0,25	0,26
Conditii de inchiriere		similar	similar	similar	similar
Ajustare %		0 %	0 %	0 %	0 %
Ajustare euro		0	0	0	0
Pret ajustat euro		0,28	0,33	0,25	0,26
Conditii de piata		similar	similar	similar	similar
Ajustare %		0 %	0,00 %	0 %	0 %
Ajustare euro		0	0,00	0	0
pret ajustat euro		0,28	0,33	0,25	0,26
Pret ajustat euro		0,28	0,33	0,25	0,26
Localizare					
Distanta fata de prop evaluata	Murfatlar	Contanta, Viile Noi	2 Mai	Faclia, Medgidia	Faclia, Medgidia
Ajustare %		-5,9%	-27,0%	0,0%	0,0%
Ajustare euro		-0,02	-0,09	0,00	0,00
suprafata MP	220 din 8032	2400	1000	1700	1000
Ajustare %		0,0%	0,00%	0,00 %	0,00 %
Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
destinatia(utilizarea terenului)	depozitare/parcare	similar	similar	similar	similar
Ajustare %		0 %	0 %	0 %	0 %
Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
amenajat	da-platforma betonata	da	da	nu	da
Ajustare %		0,00 %	0,00 %	4,00 %	0,00 %
Ajustare euro		0,00	0,00	0,01	0,00
topografie/relief	plan	similar	similar	similar	similar
Ajustare %		0 %	0 %	0 %	0 %
Ajustare euro		0	0	0	0
utilitati disponibile	fara utilitati	apa si canalizare	da-toate utilitatile	similar	da-toate utilitatile
Ajustare %		-2,00%	-4,00%	0,00%	-4,00%
Ajustare euro		-0,01	-0,01	0,00	-0,01
total ajustari caracteristici fizice%		-7,90 %	-31,00 %	4,00 %	-4,00 %
total ajustari caracteristici fizice euro		-0,02	-0,10	0,01	-0,01
pret ajustat euro		0,25	0,23	0,26	0,25
Ajustare totala bruta absoluta euro		0,02	0,10	0,00	0,01
Ajustare totala bruta absoluta %		7,90%	31,00%	4,00%	4,00%
numar ajustari		3,00	3,00	0,00	2,00
Valoare chiriei ajustata mp		euro	0,26	lei	0,33
Valoare chiriei 220mp		euro	57,54	lei	203,16
S-a ales comparabila C avand caracteristicile cele mai asemanatoare					
Data evaluarii 25.03.2026					





ROMÂNIA
MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE
AGENȚIA NAȚIONALĂ DE ADMINISTRARE FISCALĂ
CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE FISCALĂ

Seria A Nr. 04566893

Denumire/Nume și prenume:
ORAS MURFATLAR

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

Edițional

000000000000000000000000596383941

A

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

4359712

Data atribuirii (C.I.F.):

09.11.1993

Data eliberării:

04.02.2008

Cod M.F.P. 14.19.20.99/2

Se utilizează începând cu 01.01.2007



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. 09 DIN 19.03.2026

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 Belean Maria-Silvia înregistrat sub nr. 4049/05.03.2026 și ofertei nr.3/19.03.2026, înregistrată sub nr.5086/19.03.2026.

NR CRT	DENUMIREA PRODUSULUI CARACTERISTICI	UM	CANTITATE	TERMEN DE PRESTARE/ LIVRARE
1	Raport de evaluare pentru stabilirea valorii de piață, necesar la închiriere: - 100 mp din terenul în suprafață de 19.289 mp, situat în oraș Murfatlar, str.Muzeului FN, județul Constanța, identificat cu nr.cadastral 108590 - 220 mp din terenul în suprafață de 8.032 mp, situat în oraș Murfatlar, str.Calea Dobrogei FN, lot 2, județul Constanța, identificat cu nr.cadastral 106920	buc	2	

PRIMAR,
COJOCARU GHEORGHE



ȘEF SERVICIU BUGET FINANȚE,
ZAGU CIPRIAN

ÎNTOCMIT,
ȘOVA-COZMA MIRELA



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 106920 Murfatlar

Nr. cerere	60090
Ziua	11
Luna	03
Anul	2026

Cod verificare
100203145129



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Murfatlar, Loc. Murfatlar, Calea Dobrogei, Nr. FN, LOT 2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	106920	8.032	Teren împrejmuit; Teren împrejmuit cu gard de plasa intre punctele 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12, in rest neimprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
182863 / 13/10/2023		
Act Normativ nr. HCL 145, din 28/09/2023 emis de CONSILIUL LCOAL MURFATLAR; Act Administrativ nr. FISCAL 16853, din 10/10/2023 emis de PRIMARIA MURFATLAR; Act Administrativ nr. ACORD INTABULARE 16780, din 10/10/2023 emis de PRIMARIA MURFATLAR;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAS MURFATLAR	A1

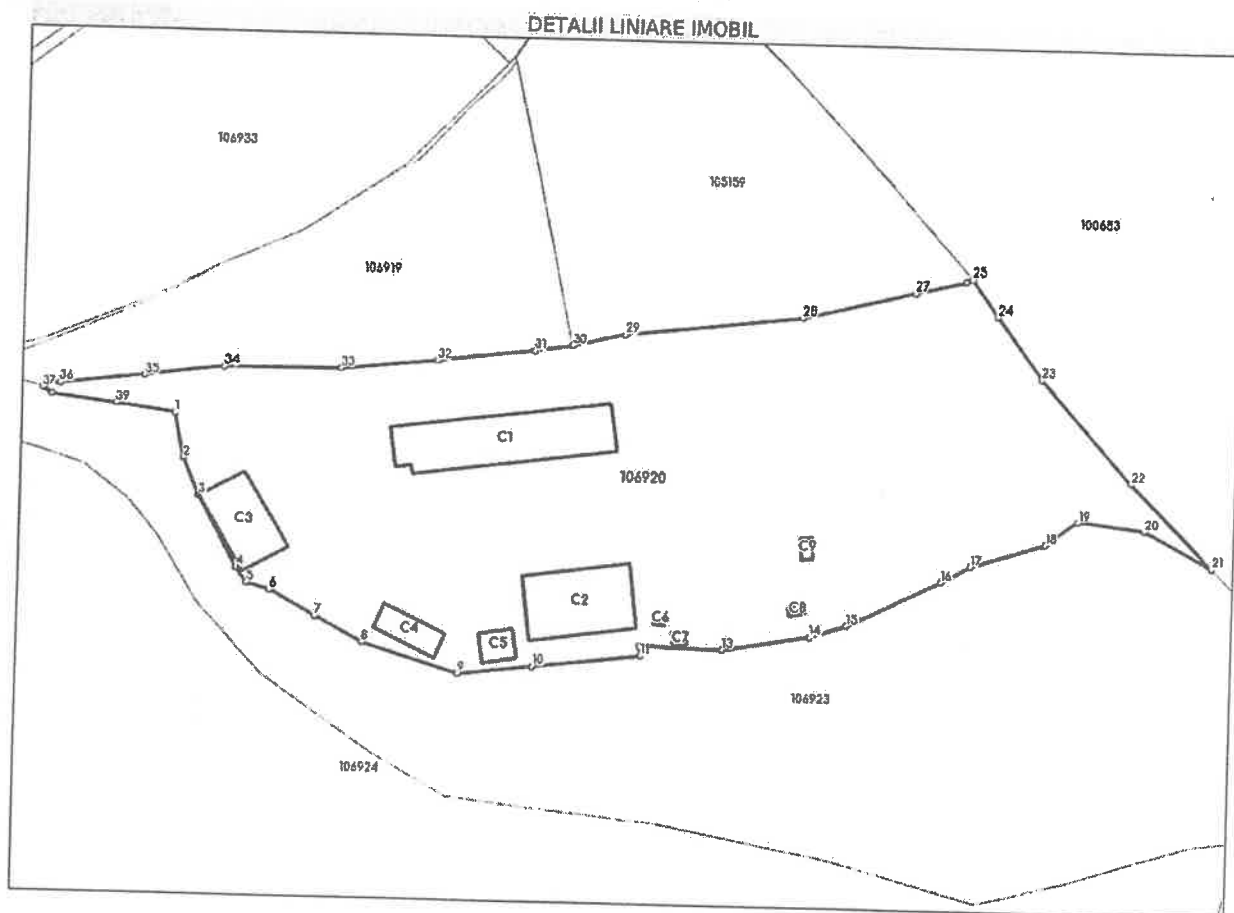
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
106920	8.032	Teren împrejmuit cu gard de plasa între punctele 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12, în rest neîmprejmuit.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	6.995	-	-	-	Teren împrejmuit cu gard de plasa între punctele 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12, în rest neîmprejmuit.
2	neproductiv	DA	1.037	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	106920-C1	construcții industriale și edilitare	338	Fara acte	S. construita la sol:338 mp; S. construita desfasurata:338 mp; Hala, parter. Suprafata construita desfasurata=338mp
A1.2	106920-C2	construcții industriale și edilitare	216	Fara acte	S. construita la sol:216 mp; S. construita desfasurata:216 mp; Hala, parter. Suprafata construita desfasurata=216mp
A1.3	106920-C3	construcții industriale și edilitare	138	Fara acte	S. construita la sol:138 mp; S. construita desfasurata:138 mp; Hala, parter. Suprafata construita desfasurata=138mp
A1.4	106920-C4	construcții anexa	56	Fara acte	S. construita la sol:56 mp; S. construita desfasurata:56 mp; Anexa, parter. Suprafata construita desfasurata=56mp
A1.5	106920-C5	construcții anexa	30	Fara acte	S. construita la sol:30 mp; S. construita desfasurata:30 mp; Anexa, parter. Suprafata construita desfasurata=30mp

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.6	106920-C6	construcții anexa	3	Fara acte	S. construita la sol:3 mp; S. construita desfasurata:3 mp; Anexa, parter. Suprafata construita desfasurata=3mp
A1.7	106920-C7	construcții anexa	6	Fara acte	S. construita la sol:6 mp; S. construita desfasurata:6 mp; Anexa, parter. Suprafata construita desfasurata=6mp
A1.8	106920-C8	construcții anexa	5	Fara acte	S. construita la sol:5 mp; S. construita desfasurata:5 mp; Anexa, parter. Suprafata construita desfasurata=5mp
A1.9	106920-C9	construcții anexa	8	Fara acte	S. construita la sol:8 mp; S. construita desfasurata:8 mp; Anexa, parter. Suprafata construita desfasurata=8mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m)
1	2	8.241	2	3	7.271
3	4	14.271	4	5	3.248
5	6	4.078	6	7	9.244
7	8	9.441	8	9	17.79
9	10	12.864	10	11	18.992
11	12	1.694	12	13	14.596
13	14	15.288	14	15	6.743
15	16	18.279	16	17	5.886
17	18	13.71	18	19	7.058
19	20	11.649	20	21	13.856
21	22	21.044	22	23	24.373
23	24	13.378	24	25	7.807
25	26	1.217	26	27	9.104
27	28	20.322	28	29	31.114
29	30	9.534	30	31	6.578
31	32	16.962	32	33	16.96
33	34	20.478	34	35	13.712
35	36	14.693	36	37	3.123
37	38	1.923	38	39	11.384
39	1	10.207			

** 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.

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	60091	11-03-2026	11-03-2026	Consultare/Informare

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

11/03/2026, 12:52

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>

Cod verificare



100203145136

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 106920, UAT Murfatlar / CONSTANTA,
Loc. Murfatlar, Calea. Dobrogei, Nr. FN, LOT 2

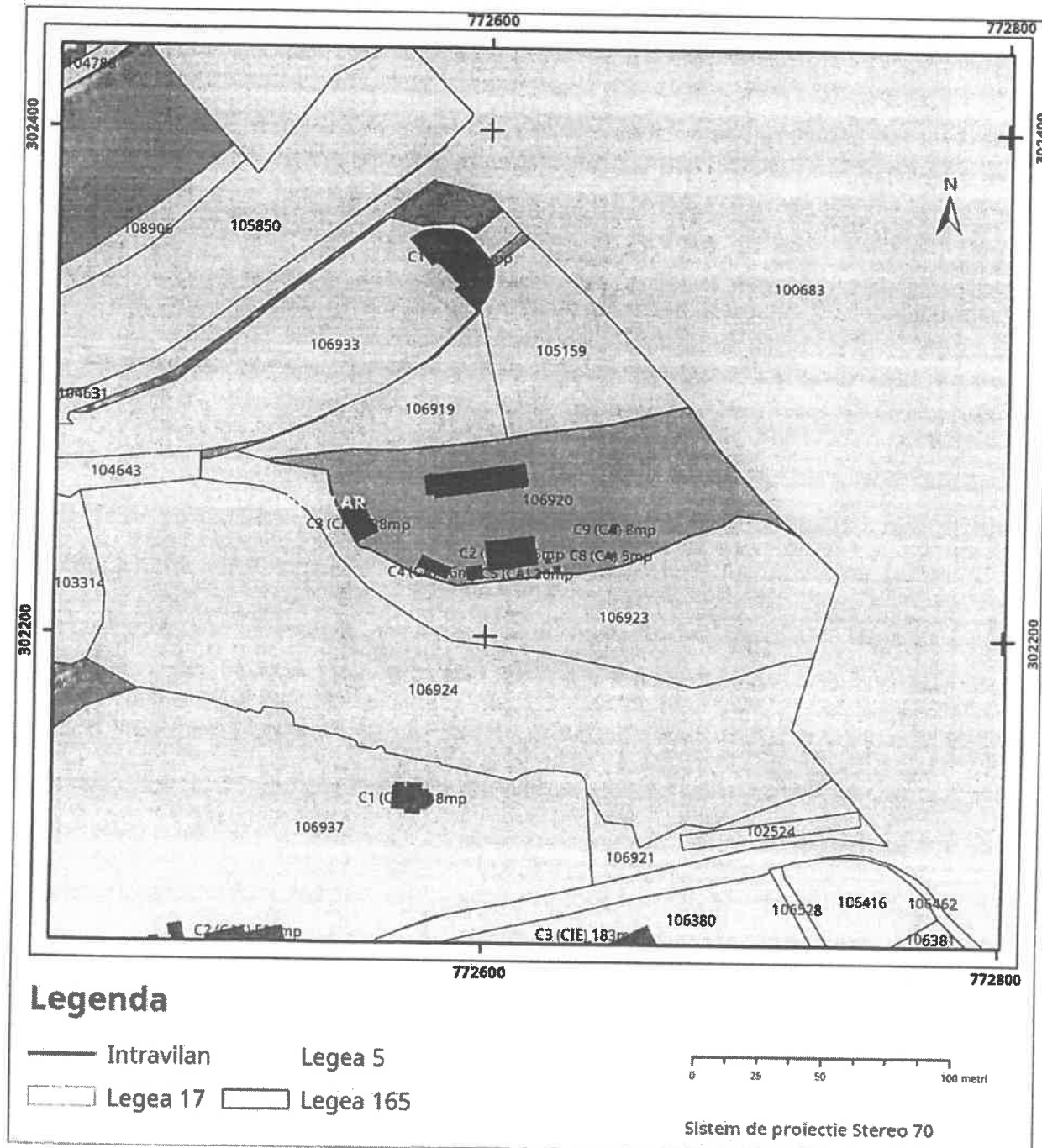
Nr.cerere	60091
Ziua	11
Luna	03
Anul	2026

Teren: 8.032 mp

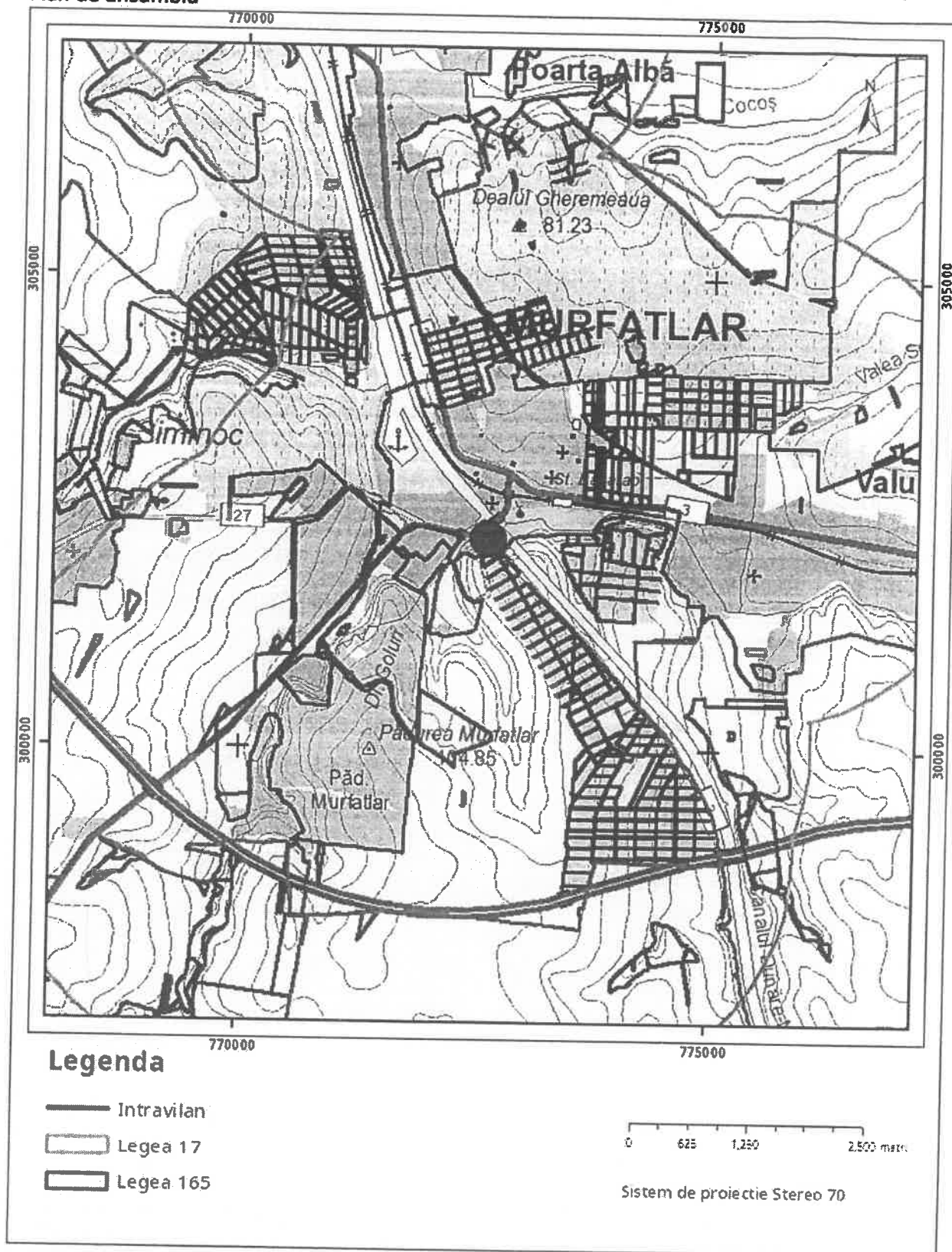
Teren: Intravilan

Categoria de folosinta(mp): Curti Constructii 6995mp, Neproductiv 1037mp

Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 17-10-2023
Data și ora generării: 11-03-2026 12:52

STANDARD

CON...NUOL

219mp

platforma beton
154mp

C4

C5





Corlax 97 Imobiliare >

< Înapoi



Îți place proprietatea aceasta?

Nu uita să salvezi anunțul, iată de ce:

- Găsește-l oricând în fila „Salvate”
- Urmărește orice modificări, inclusiv de preț
- Adăugă o notă despre proprietate

Am înțeles

NOTA:

Accesul se face pe terenul din partea d. s. a. terenului, terenul fiind domeniul privat al Mun. Constanta conform adresei Nr. 129363/2011 emisa de Primaria Municipiului Constanta

1/10

Toate imaginile (9)

Releveu

Cet Teren de inchiriat 2400 mp-ideal dezmembrari auto

699 € /lună

Viile Noi, Constanta, Constanta

Teren de închiriat

Suprafață utilă:

2400 m²

Tip teren:

fără informații

Localizare:

fără informații

Dimensiuni:

fără informații

Gard:

fără informații

Mesaj

Sună



Inchiriez Teren intravilan 1000mp

350 EUR

📍 [Constanta, 2 Mai](#) 📍 [Vezi pe hartă](#)
Valabil din 3/12/2026 1:17:01 PM

Specificatii

Descriere

inchiriez teren intravilan 1000mp
terenul este situat in localitatea 2Mai cu iesire la sosea.
se poate inchiria ca depozit de lemne,parcare auto etc

ID anunț: 1761975250

▶ [Vezi detalii pe romimo.ro](#)

👁 [Vizualizări: 68](#)

📄 [Raportează](#)

📌 **Fă ofertă**

☎ **Arată telefon**

Anunțuri recomandate



De inchiriat teren Faleza Nord

📍 Constanta

1,200 EUR



Inchiriez parc auto in constanta de 1000 mp

📍 Constanta

800 EUR



Vand Inchiriez Teren 4300mp + cladiri

📍 Nazarcea

180,000 EUR



Teren de inchiriat

450 EUR negociabilConstanta, Faclia Vezi pe hartă

Valabil din 2/24/2026 10:19:20 PM

**Specificații****Descriere**

ofer spre inchiriere teren 1700 m patrati ideal pentru depozitare materiale de constructii etc. localitatea faclia ,intre cernavoda si medgidia

ID anunț: 1695568047

Vizualizări: 344

Raportează



Inchiriez Teren intre Medgidia si Satu Nou, Deschidere la DN22C

1 400 RON

Constanta, Medgidia [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 3/20/2026 6:15:01 AM



Specificații

Descriere

Proprietar, inchiriez teren situat intre Medgidia si Satu Nou, DN22C. Detin 4 loturi de 1000m2 fiecare, se poate inchiria unul sau mai multe loturi. Fiecare lot are o deschidere de 20m la drumul national. Terenul se preteaza pentru depozit cherestea, depozit materiale de constructii, parc auto, parcare etc. Pentru mai multe informatii va rog sa ma sunati.

Poze cu rol informativ.

