

RAPORT DE EVALUARE

JUDEȚUL CONSTANȚA		
ORAȘ MURFATLAR		
INTRARE	Nr.	6238
IESIRE		
Zi	Luna	An
02	04	2016

Chiria de piata

Proprietate imobiliara

- Teren Intravilan suprafata 100 mp din suprafata totala de 19289 mp situat
in Oras Murfatlar, Str. Muzeului FN, 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, in scopul estimarii valorii chiriei de piata a terenurilor intravilane situate in Oras Murfatlar, Strada Muzeului nr. FN, judetul Constanta 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 imobilul -Teren intravilan suprafata 100 mp din suprafata totala de 19.289 mp situat in Oras Murfatlar, Strada Muzeului nr. FN, judetul Constanta aflat în proprietatea UAT MURFATLAR., imobil inregistrat in Cartea funciara nr.108590 ANCPI Constanta.

Data de Referinta a evaluarii: 25.03.2026

Raportul de evaluare fost intocmit de evaluator autorizat membru ANEVAR Diaconu Nicoleta in data de 01.04.2026.

Documente ce au stat la baza :

- Extras Carte funciara pentru informare nr.108590;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- Certificat de inregistrare fiscala
- Nota de comanda nr. 09/19.03.2026;
- Informatii din piata specializata: www.imobiliare.ro, www.olx.ro , www.storia.ro , www.romino.ro, www.public24.ro .

In concordanta cu solicitarea si scopul intocmirii acestui raport, pentru stabilirea chiriei de piata a activului subiect, evaluatorul a apelat la o singura abordare: Abordarea prin comparatia vanzarilor.

Concluzii,

- Abordarea prin piață

Valoare chirie de piata =0.25 euro/mp echivalentul a 1.28 lei/mp.

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

In concordanta cu solicitarea si scopul intocmirii acestui raport, pentru evaluarea imobilului subiect, evaluatorul a estimat valoarea chiriei de piata a terenului din strada Muzeului nr.FN, Oras Murfatlar, judetul Constanta la **0.25 euro/ mp echivalentul a 1.28 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 nesemnate 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 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 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;
 - 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.

- Extras Carte funciara pentru informare nr.108590;
- 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 neconcordanță în prezentul raport invalidează valoarea estimată.

Estimările, 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.

Nu este cazul.

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 dețin 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 Declararea 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 informațiile primite de la client despre proprietate. Responsabilitatea asupra veridicității informațiilor furnizate de client, inclusiv cele în baza cărora s-a efectuat identificarea și prezentarea proprietății revine acestuia. Documentele justificative privind dreptul de proprietate/construire, documentație cadastrală și alte documente legate de amplasament, au fost puse la dispoziția evaluatorului în copie.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru datele înscrise în documentele cadastrale, ale proprietății care, potrivit Legii nr.7/1996 cu modificările și completările ulterioare, cuprind elemente de identificare, măsurare și descriere a imobilelor.

În lipsa documentelor cadastrale s-au utilizat suprafețele comunicate de client.

Dacă în prezentul raport nu se arată altfel, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștința asupra stării ascunse sau invizibile a amplasamentului, sau a condițiilor de mediu care pot influența valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate la data inspecției, sau în perioada necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Evaluatorul nu oferă garanții implicite sau explicite cu privire la starea proprietății și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru confirmarea specificațiilor și stării părților ascunse ale imobilului, precum și în cazul utilizării raportului în alt scop decât cel menționat la capitolul 1.4 Scopul evaluării.

Orice valoare estimată în prezentul raport are legătura numai la imobilul menționat în prezentul raport și este aferentă numai părții pentru care s-a solicitat efectuarea evaluării.

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.108590 Murfatlar.

2.3 Descrierea terenului

-Teren intravilan suprafata 100 mp din suprafata totala 19289 mp situat in Oras Murfatlar Str.Muzeului nr.FN, judetul Constanta aflat în proprietatea UAT MURFATLAR, imobil inregistrat in Cartea funciara nr.108590 Murfatlar. Terenul are destinatie arabil, fara utilitati, cu deschidere la Str. Muzeului. Imobilul nu este imprejmuit .

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 lărgască 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 închiriere 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 închiriere 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 preturilor 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 preturilor pe care sunt dispuși să le plătească. Dacă comparabile sunt superioare subiectului într-o anumită caracteristică a lor, atunci pretul acestor proprietăți este ajustat negativ și invers, dacă pretul 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 Faclia, destinație curți construcții, fără utilități.

Comparabila D- 1400 lei echivalent a 275 euro

Teren în suprafață de 1000 mp, în localitatea Faclia, 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 ca ofertele de inchiriere pentru astfel de terenuri stau mai mult de un an pe piata pana sunt inchiriate.
- 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 chiriile sunt mai mari s-a ajuns la acesta 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 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 = 0.25 euro/mp echivalentul a 1.28 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 informațiilor:

- 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.

Având în vedere scopul evaluării, adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor, încrederea cea mai ridicată o au datele utilizate în cadrul abordării prin piață. 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 piața activă a imobilelor similare și au fost identificate suficiente oferte stabilirea chiriei de piata, sursa de informații fiind în principal internetul, respectiv site-urile specializate. Utilizarea abordării de piata este cea mai recomandată având în vedere ca: drepturile de proprietate sunt depline asupra terenului conform Standardelor ANEVAR-Editie 2025

În concordanță cu solicitarea și scopul întocmirii acestui raport, pentru evaluarea imobilului subiect, evaluatorul a estimat valoarea chiriei de piata a terenului din strada Muzeului nr.FN, Oras Murfatlar, judetul Constanta la 0.25 euro/ mp echivalentul a 1.28 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. Muzeului FN, jud. Constanta

Subiect		A	B	C	D
Pret chirie euro		699	350	450	275
euro data evaluării	5,0952				
metri patrati proprietate	100 din 19289	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, Ville Noi	2 Mai	Facila, Medgidia	Facila, Medgidia
Ajustare %		-5,9%	-27,0%	0,0%	0,0%
Ajustare euro		-0,02	-0,09	0,00	0,00
suprafata MP	100 din 19289	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)	comercial	similar	similar	similar	similar
Ajustare %		0 %	0 %	0 %	0 %
Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
amenajat	nu	da	da	nu	da
Ajustare %		-4,00 %	-4,00 %	0,00 %	-4,00 %
Ajustare euro		-0,01	-0,01	0,00	-0,01
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%		-11,90 %	-35,00 %	0,00 %	-8,00 %
total ajustari caracteristici fizice euro		-0,03	-0,11	0,00	-0,02
pret ajustat euro		0,24	0,22	0,25	0,24
Ajustare totala bruta absoluta euro		0,03	0,11	0,00	0,02
Ajustare totala bruta absoluta %		11,90%	35,00%	0,00%	8,00%
numar ajustari		3,00	3,00	0,00	2,00
Valoare chiriei ajustata mp		euro	0,25	lei	1,28
Valoare chiriei 100 mp		euro	25,15	lei	128,13
S-a ales comparabila C avand caracteristicile cele mai asemanatoare					
Data evaluării 25.03.2026					





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

Series A Nr. 0456693

Denumire/Nume și prenume:
ORAS MURFATLAR

Domiciliul fiscal: JUDEȚUL CONSTANȚA, ORȘA BASARABI,
CAL. DOBROGEI, Nr.1

7

[illegible]

1

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

43597-12

Data attributed (C.I.F.): 09.11.1993

09.11.1993

Data tillgänglig: 04.02.2008

24 02 2008

Call 800.551.1111, 1-800-551-1111

Sealed and encrypted on 11/01/2007



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	<i>Raport de evaluare pentru stabilirea valorii de piață, necesar la închiriere:</i> - 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. 108590 Murfatlar

Nr. cerere	41203
Ziua	20
Luna	02
Anul	2026

Cod verificare
100201250817



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	108590	19.289	Teren neîmprejmuit; imobil înscris în CF sporadic 105835;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscriri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
53376 / 05/03/2025		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Murfatlar); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciară a imobilului 108590 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 42003.	A1
Act Administrativ nr. 133, din 31/10/2022 emis de CL MURFATLAR (act administrativ nr 45385 din 09.11.2022, emis de PRIMARIA MURFATLAR);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE-DOMENIUL PRIVAT, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) ORAS MURFATLAR	A1

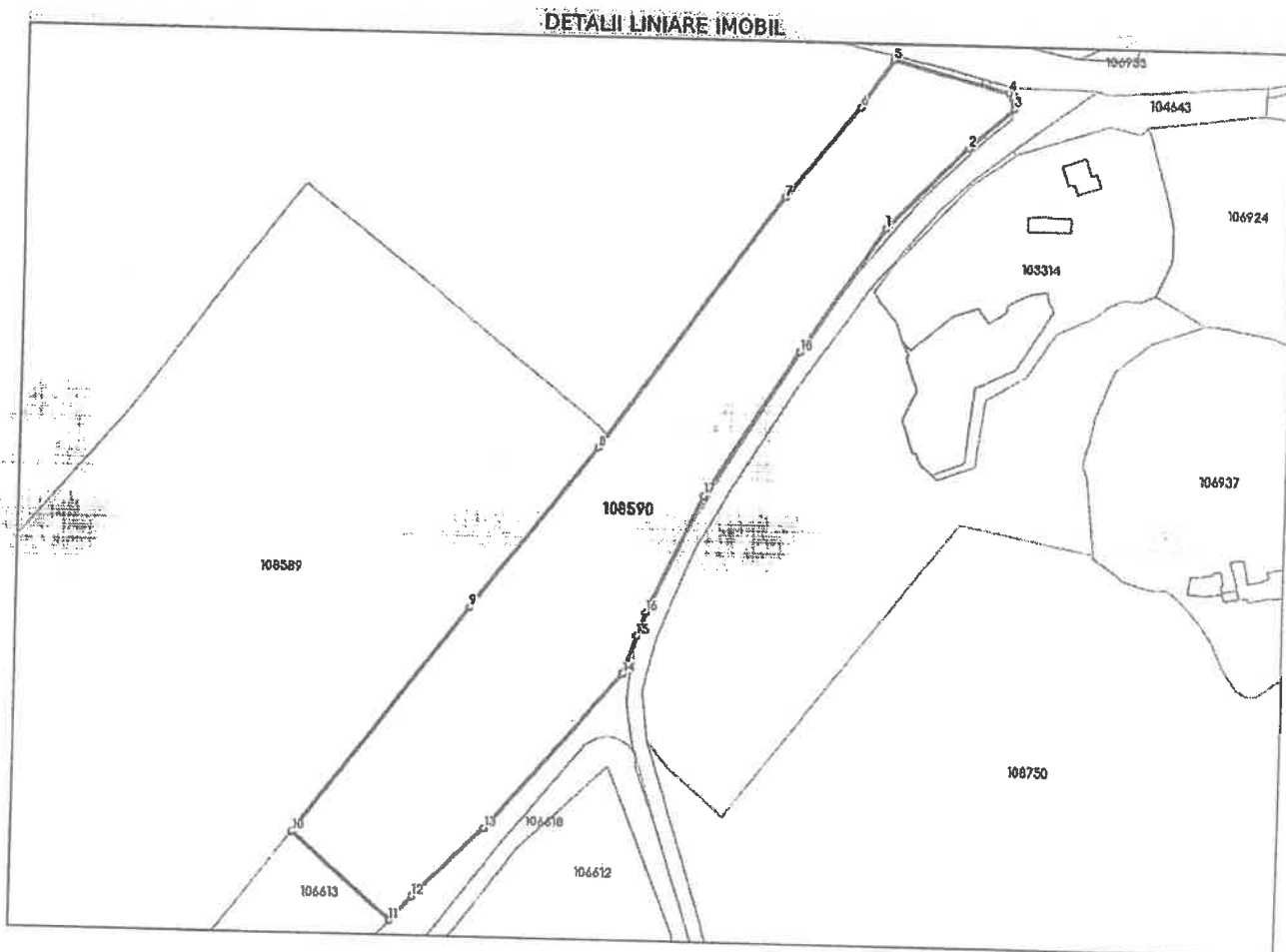
C. Partea III. SARCINI .

Înscriri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
108590	19.289	imobil înscris în CF sporadic 105835;

* 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	arabil	DA	19.289	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	772.341,89 302.213,293	2	772.373,199 302.245,763	45.106
2	772.373,199 302.245,763	3	772.391,058 302.261,738	23.961
3	772.391,058 302.261,738	4	772.388,566 302.267,883	6.631
4	772.388,566 302.267,883	5	772.343,593 302.279,906	46.552

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
5	772.343,593 302.279,906	6	772.330,783 302.260,581	23.185
6	772.330,783 302.260,581	7	772.302,557 302.224,621	45.715
7	772.302,557 302.224,621	8	772.232,49 302.125,34	121.516
8	772.232,49 302.125,34	9	772.184,0 302.060,99	80.574
9	772.184,0 302.060,99	10	772.116,825 301.971,696	111.74
10	772.116,825 301.971,696	11	772.155,741 301.937,765	51.631
11	772.155,741 301.937,765	12	772.164,167 301.947,245	12.683
12	772.164,167 301.947,245	13	772.191,648 301.974,543	38.735
13	772.191,648 301.974,543	14	772.243,846 302.036,198	80.783
14	772.243,846 302.036,198	15	772.249,035 302.051,448	16.109
15	772.249,035 302.051,448	16	772.252,181 302.060,695	9.767
16	772.252,181 302.060,695	17	772.273,47 302.107,435	51.36
17	772.273,47 302.107,435	18	772.309,568 302.164,183	67.256
18	772.309,568 302.164,183	1	772.341,89 302.213,293	58.792

** 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.

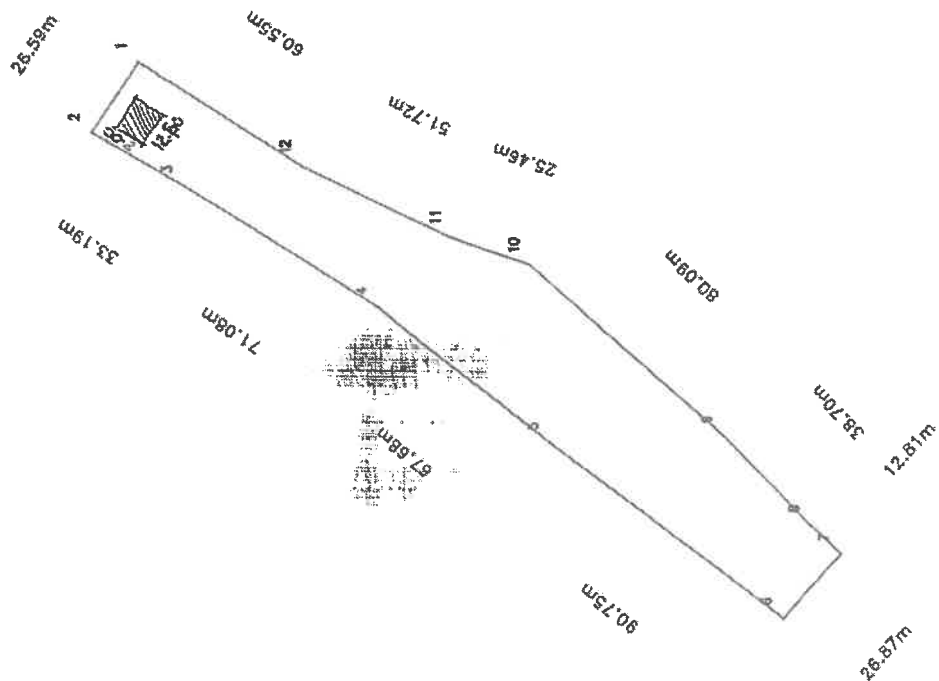
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru 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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

20/02/2026, 09:14

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>



Parede(3)

N. Pol.	Coordenata pol. de contur		Lungimi latit D(L+V)
	X [m]	Y [m]	
1	302168.944	772303.347	26.595
2	302174.322	772290.910	33.190
3	302148.494	772284.232	71.076
4	30205.606	772227.700	67.877
5	30203.776	772193.618	90.750
6	301857.265	772133.228	26.800
7	301833.787	772133.400	12.905
8	301814.305	772161.587	38.006
9	301870.880	772193.442	60.098
10	302007.700	772241.188	26.457
11	302061.503	772249.558	61.718
12	302168.944	772303.347	60.548
839-4220.33mp P=683.671m			



Coriax 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 C. aed. (anexatului, terenul fiind domeniul privat al Mun. Constanta conform adresei Nr. 129383/2011 emisa de Primaria Municipiului Constanta



Toate imaginile (9)



Relevu

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

Specificații

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

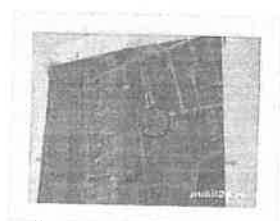
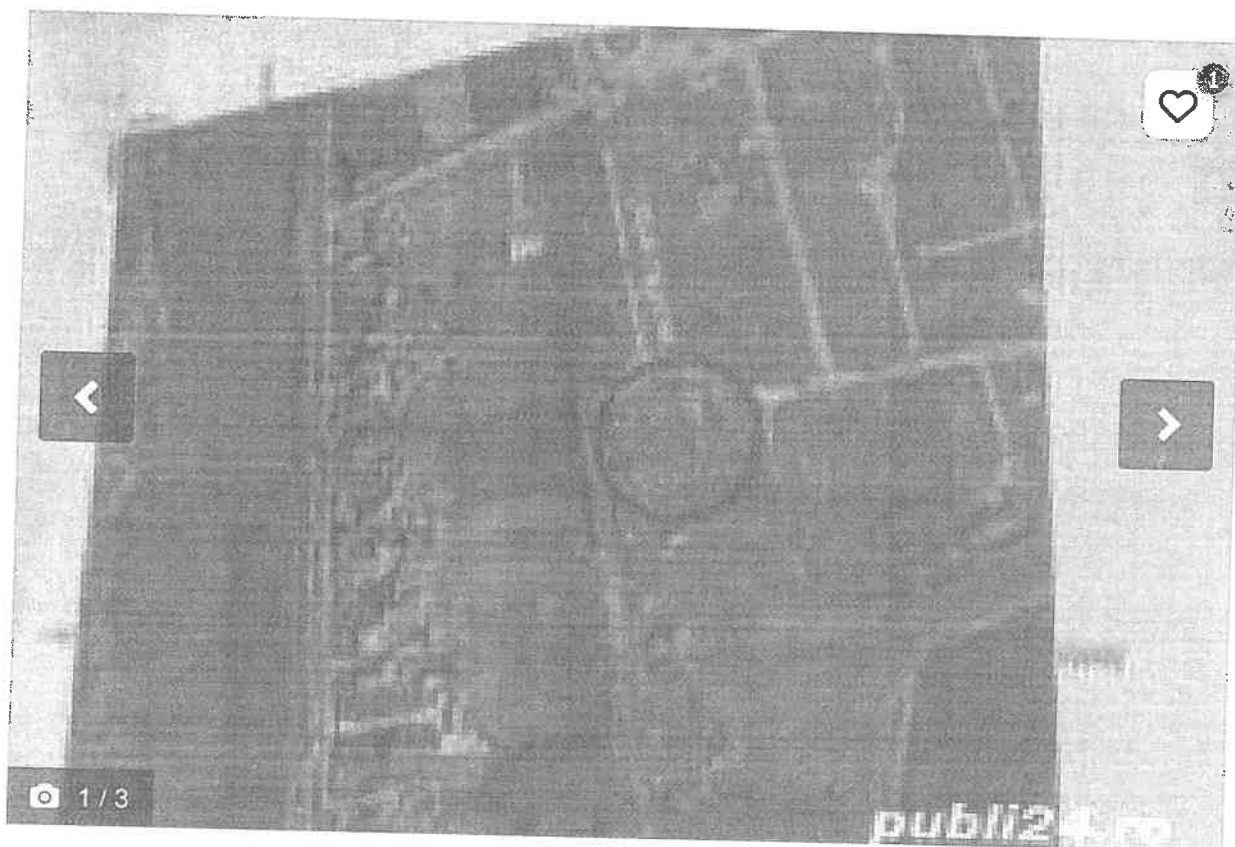
180,000 EUR



Teren de inchiriat

450 EUR negociabilConstanța, 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.

