

JUDEȚUL CONSTANȚA			
ORAȘ MURFATLAR			
INTRARE	Nr.	9416	
IEȘIRE			
Zi	08	Luna	05 An 2026

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara

**Teren intravilan din Oras Murfatlar, Strada Industriala
nr.2 FN, judetul Constanta**

Beneficiar raportului:

UAT ORAȘ MURFATLAR

Utilizator :

UAT ORAȘ MURFATLAR

Evaluator autorizat :

Diaconu Nicoleta

Sinteza raportului

Prezentul raport de evaluare este realizat la solicitarea clientului UAT MURFATLAR, in scopul estimarii valorii de piata a terenului din Oras Murfatlar, str. Industriala nr.2 FN, judetul Constanta in vederea vanzarii si este interzisa utilizarea raportului de evaluare, integral sau in parte, pentru orice alt scop. In consecinta, in mod expres, este interzisa utilizarea valorii de piata rezultate in urma aplicarii – *GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile-* ”, in scopul garantarii imprumutului, estimarii valorii impozabile sau oricarui alt scop.

Obiectul evaluării îl constituie terenul intravilan in suprafata masurata de 221 mp, situat in str. Industriala nr.2 FN, din Oras Murfatlar, judetul Constanta, aflat în proprietatea UAT MURFATLAR, identificat cu numar cadastral 108978 conform Extrasului de Carte funciara pentru informare nr.108978. Data de Referinta a evaluarii: 06.05.2026

Raportul de evaluare fost intocmit de evaluator autorizat membru ANEVAR Diaconu Nicoleta in data de 08.05.2026.

Documente ce au stat la baza :

- Nota de comanda 14/28.04.2026
- Certificate de urbanism:42/ 22.04.2026
- Extras de Carte funciara pentru informare nr:108978;
- Copie certificat inregistrare fiscala;
- Curs BNR la data de referinta a evaluarii;
- Informatii din piata specializata: www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.storia.ro, www.romino.ro, www.imobiliarewaa2.ro, www.particulari.ro.

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

Nr.Crt.	Adresa imobil	Nr. Cadastral	Suprafata teren	Valoare Euro	Valoare lei
1	Teren situat in str.Industriala nr.2 FN, Murfatlar, jud. Constanta	108978	221 mp	5.740	30.244

Valorile nu contin TVA

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

Concluzii,

In concordanta cu solicitarea si scopul intocmirii acestui raport, pentru evaluarea activului subiect, evaluatorul a estimat valoarea terenului din Str. Industriala nr.2 FN, din Oras Murfatlar, jud Constanta **5.740 euro** echivalentul a **30.244 lei** .

Data raport

08 Mai 2026



Cuprinsul raportului

1 Termenii de referinta

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

2 Prezentare datelor

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

3 Analiza pietei

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

4 Analiza celei mai bune utilizari

- 4.1 Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber

5 Evaluarea proprietatii

- 5.1 Estimarea valorii terenului
- 5.2 Abordarea prin piața

6 Analiza rezultatelor si concluziilor asupra valorii

- 6.1 Analiza rezultatelor
- 6.2 Concluzia asupra valorii

Anexe:

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

Certificarea evaluatorului

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

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

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

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

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

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

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

Am realizat personal inspectia bunului evaluat.

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

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

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

Evaluator autorizat

Diaconu Nicoleta

Data:

08 Mai 2026



1 - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1 Identificarea si competenta evaluatorului

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

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

Telefonl +40.758.400.298

Cod fiscal 42270468

Obiect de activitate: Economist.

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

1.2 Identificarea clientului

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

1.3 Identificarea utilizatorului

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

1.4 Scopul evaluarii

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

1.5 Identificarea proprietatii imobiliare. Drepturi de proprietate evaluate

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

1.6 Tipul valorii

Valoare de piata

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

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

1.7 Data evaluării:

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

Data de referință a evaluării este 06.05.2026.

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 prețului de tranzacționare sau ofertelor de bunuri imobile similare; informații culese de pe surse specializate și verificate pe mail sau telefonic, fără a face o inspecție la fața locului.
- Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;

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

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

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

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

- Nota de comandă 14/28.04.2026
- Certificate de urbanism: 42/ 22.04.2026
- Extras de Carte funciară pentru informare nr: 108978;
- Copie certificat înregistrare fiscală; - Curs BNR la data de referință a evaluării;
- Informații din piața specializată: www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.storia.ro, www.romino.ro, www.imobiliarewaa2.ro, www.particulari.ro.

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

1.10 Ipoteze si ipoteze speciale

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

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

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

Inspectia imobilului a fost realizata in data de 29.04.2026 de catre evaluator membru ANEVAR Diaconu Nicoleta. Pe parcursul inspectiei, nu au fost realizate investigatii tehnice specifice cu aparate diverse de specialitate privind eventuale vicii. Acest raport de evaluare a fost elaborat pe baza urmatoarelor ipoteze:

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

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

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

- Aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (in 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 contaminari cu substante toxice. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu

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

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

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

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

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

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

Orice neconcordanță în prezentul raport invalidează valoarea estimată.

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

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

Ipoteze speciale.

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 detin 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 marturie în justiție, neexistând nici o înțelegere prealabilă în acest sens între client, destinatar și evaluator.

1.12 Declarația de conformitate cu SEV

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Verificarea raportului de evaluare

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

1.13 Descrierea raportului

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

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

Raportul de evaluare este structurat dupa cum urmeaza

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

1.14 Moneda valorii definite

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

Cursul BNR de schimb leu/euro valabil la data 06.05.2026 este 5.2688 lei.

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

2. Prezentarea datelor

2.1 Date despre aria de piata, oras, vecinitati, localizare

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

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

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

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

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

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

În zona se afla :

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

2.2 Situația juridică

Dreptul de proprietate este bine definit în favoarea UAT Murfatlar date înscrise în Extrasul de Carte Funciara pentru informare nr.108978.

2.3 Descrierea terenului

Imobilul supus prezentei evaluării reprezintă teren intravilan industrial cu destinație – curți/construcții- neconstruibil conform Certificat de Urbanism nr.42/22.04.2602 conform punct 3 Regim tehnic Caracteristicile geometrice ale parcelelor zona-ID alineat I(a și b).

Adresa terenului	Localitatea Murfatlar, Str.Industrială 2 FN, jud. Constanta
Proprietar	ORAS MURFATLAR
Suprafața	221 MP
Nr.Cadastral	108978
Accesul /deschidere la strada	da- din str. Industrială
Zona de amplasare	Industrială in vecinatate cu fabrica de paine , fabrica de creta, depozite materiale de constructii
Vecinatati	V- proprietate privata, N- proprietate privata, E si S str. Industrială
Poziția față de apă, canal	in apropiere
Poziția față de gaze/termoficare	Nu este cazul
Poziția față de electricitate	in apropiere
Tipul de drum la care are acces	acces drum pietruit
Dimensiuni, forme, proporții și orientare	poligon neregulat
Restricții de folosire conform planului urbanistic	Da- teren neconstruibil datorita dimensiuni mici, Conform certificatului de urbanism
Suprafață adecvată sau nu în cadrul urban	nu detine suprafata adecvata avand o adancime pe latura de E 1,653 ml si partea de sud 9,673 ml
Aspect urbanistic și estetic al clădirilor vecine	civilizat
Poluare	da
Categoria de folosinta actuala	curti constructii
Natura terenului	Teren normal de fundare - cu pânza freatică la nivelul zonei de fundare
Gradul seismic al zonei	
Starea terenului	nefavorabil constructiv conform PUZ dimensiune mica pentru parcela industrială
Utilizarea terenului propusa-CMBU	curti constructii

2.4 Descrierea constructiei

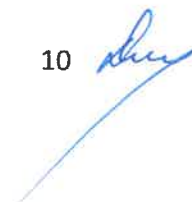
Nu este cazul

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

Conform legislatiei in vigoare.

3 Descrierea si analiza pietei a bunului de evaluat

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

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

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

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

3.1 Analiza Cererii

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

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

3.2 Analiza ofertei

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

S-au identificat proprietati similare cu proprietatile subiect, preturile fiind cuprinse intre 36 - 83 euro/mp pentru terenurile construibile . Ofertele de acest tip (terenuri intravilane) pentru închiriere sunt inexistente.

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

3.3 Analiza echilibrului pietei

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

Negocierea prețurilor pentru terenurile intravilane având cea mai bună utilizare de teren construibil la nivelul Orasului Murfatlar este foarte mic. Analizand cererea si oferta s-a observat ca ofertele sunt insuficiente dar si cererea este mica, fapt care deteremină un blocaj in

piata. Blocajul pietei imobiliare se datoreaza schimbarilor fiscale si a deciziilor guvernamentale din ultimii ani.

4.Cea mai buna utilizare (CMBU)

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

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

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

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

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

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

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

d) maxim productiva.

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

4.1 CMBU a terenului considerat liber

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

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

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

Concluziile analizei CMBU, efectuate din prisma celor patru teste

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



5 Evaluare proprietatii

5.1 Estimarea valorii terenului

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

5.2 Abordarea prin piață

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

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

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

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

Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente :

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

Tehnicile recunoscute în cadrul abordării prin piață sunt :

a) tehnicile cantitative :

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

b) tehnicile calitative :

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

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

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

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

Abordarea prin piață se aplică.

Descrierea comparabilelor relevante folosite în evaluarea terenului

Comparabila A-29.900

Teren intravilan constructibil în suprafață de 500 mp, în Murfatlar zona Periferie , fără utilități pe teren, drum asfaltat până la proprietate.

Comparabila B-35.000 euro

Teren intravilan constructibil în suprafață de 500 mp, în Murfatlar Zona Centrală, fără utilități pe teren, drum asfaltat până la proprietate.

Comparabila C-60.000 euro

Teren intravilan constructibil în suprafață 900 mp, în Murfatlar Zona Centrală, fără utilități pe teren, drum asfaltat până la proprietate.

Comparabila D- 110.000 euro

Teren intravilan constructibil în suprafață de 3065 mp, în Murfatlar str. Industrială , fără utilități pe teren, drum asfaltat.

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

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

- , Dreptul de proprietate transmis, Condiții de finanțare, Condiții de vânzare, Condiții de piață, destinația terenului, topografie nu s-a făcut nicio ajustare comparabilele fiind similare cu proprietatea evaluată.

- Pentru Marja de negociere comparabilele au fost ajustate cu 10% deoarece ofertele de pe piață stau mai mult de doi ani cererea fiind mică rezultând o piață a cumpărătorului.

-Pentru deschidere și categorie arabil, nu s-a făcut nicio ajustare deoarece comparabilele au fost ajustate cu -50% pentru restricții legale (restricții de construire), deschiderea frontală fiind irelevantă.

- pentru localizare comparabilele s-au ajustat cu 11.48% prin analiza comparabilelor A și C, după formula $(C-A)/A$.

- pentru suprafața s-a ajustat cu 5 % pentru o diferență de 400 mp. S-a ajuns la această concluzie după ce s-au analizat perechile de date C și B, formula calcul $(B-C)/C$.

- Pentru utilități nu s-au făcut nicio ajustare deoarece nicio comparabilă nu are utilități pe teren.

6. Analiza rezultatelor si concluziilor asupra valorii

6.1 Analiza rezultatelor

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

- Abordarea prin piață

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

Nr.Crt.	Adresa imobil	Nr. Cadastral	Suprafata teren	Valoare Euro	Valoare lei
1	Teren situat in str.Industrială nr.2. FN, Murfatlar, jud. Constanta	108978	221 mp	5.740	30.244

Criteriile care au stat la baza estimării 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.

6.2 Concluzia asupra valorii

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

Abordarea prin comparațiile de piață folosește numai date de pe piață de la acea dată sau de dată recentă. S-a studiat piața activă a imobilelor similare și au fost identificate suficiente oferte pentru teren intravilan, sursa de informații fiind în principal internetul, respectiv site-urile specializate. Utilizarea abordării de piață este cea mai recomandată având în vedere că: drepturile de proprietate sunt depline asupra terenurilor intravilane conform Standardelor ANEVAR- Editie 2025

Concluzie

În concordanță cu solicitarea și scopul întocmirii acestui raport, pentru evaluarea activului subiect, evaluatorul a estimat valoarea terenului din Str. Industrială nr.2 FN, din Oras Murfatlar, jud Constanta la 5.740 euro echivalentul a 30.244 lei .

Data:

08.05.2026



Evaluator autorizat:
Diaconu Nicoleta

Subiect		A	B	C	D
Pret de vanzare euro		29900	35000	60000	110000
euro data evaluării	5,2688				
metri patrati proprietate	221	500	500	900	3065
pret euro/mp		60	70	67	36
marja de negociere mp					
Ajustare %		-10 %	-10 %	-10 %	-10 %
Ajustare euro		-5,98	-7,00	-6,67	-3,59
pret ajustat euro		53,82	63,00	60,00	32,30
Drept de proprietate transmis	absolut	similar	similar	similar	similar
Ajustare %		0 %	0 %	0 %	0 %
Ajustare euro		0	0	0	0
pret ajustat euro		53,82	63,00	60,00	32,30
Restricții legale	neconstruibil	nu	nu	nu	nu
Ajustare %		-50 %	-50 %	-50 %	-50 %
Ajustare euro		-26,91	-31,50	-30,00	-16,15
pret ajustat euro		26,91	31,50	30,00	16,15
Condiții de finantare		similar	similar	similar	similar
Ajustare %		0 %	0 %	0 %	0 %
Ajustare euro		0	0	0	0
pret ajustat euro		26,91	31,50	30,00	16,15
Condiții de vanzare		similar	similar	similar	similar
Ajustare %		0 %	0 %	0 %	0 %
Ajustare euro		0	0	0	0
Pret ajustat euro		26,91	31,50	30,00	16,15
Condiții de piață		similar	similar	similar	similar
Ajustare %		0 %	0,00%	0 %	0 %
Ajustare euro		0	0,00	0	0
pret ajustat euro		26,91	31,50	30,00	16,15
Pret ajustat euro		26,91	31,50	30,00	16,15
Localizare					
Distanța față de prop. evaluată	Murfatlar- Industrială	Murfatlar-Periferie	Murfatlar-Centru	Murfatlar-Centru	Murfatlar- Str. Industrială
Ajustare %		0,0%	-11,5%	-11,5%	0,0%
Ajustare euro		0,00	-3,62	-3,44	0,00
suprafață MP	221	500	500	900	3065
Ajustare %		-3,5%	-3,5%	-8,48 %	35,55 %
Ajustare euro		-0,94	-1,10	-2,54	5,74
destinația(utilizarea terenului)	intravilan	similar	similar	similar	similar
Ajustare %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
Zona de poluare	da	nu	nu	nu	similar
Ajustare %		0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
topografie/relief	plan	similar	similar	similar	similar
Ajustare %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
utilități disponibile	fără utilități	similar	similar	similar	similar
Ajustare %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
total ajustări caracteristici fizice%		-3,48 %	-14,96 %	-19,96 %	35,55 %
total ajustări caracteristici fizice euro		-0,94	-4,71	-5,99	5,74
pret ajustat euro		25,97	26,79	24,01	21,89
Ajustare totală brută absolută euro		0,94	4,71	5,99	5,74
Ajustare totală brută absolută %		3,48%	14,96%	19,96%	35,55%
număr ajustări		1,00	2,00	2,00	1,00
Valoarea proprietății subiect		euro 5740		lei 30244	
S-a ales comparabilă A având caracteristicile cele mai asemănătoare și o justare brută de 3,48% echivalentul a 0,94 euro					
Data evaluării 06.05.2026					





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

Series A Nr. 0458895

Denumirea/Nume şi prenume:
ORAS MURFATLAR

Domiciliu fiscal: JUD. CONSTANTA ORŞ. BASARABI.
CAL. DOBROGEI NR.1

Experiments

[illegible]

4

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

43-50742

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

Data = liber1a1;

Classical Music, 14.75, 20.99/22

Se videtur acceptum in die 11. 10. 1907



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. 14 DIN 28.04.2026

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 RO09TREZZ4A510103200130X 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. 8234/21.04.2026 și ofertei nr.4/28.04.2026, înregistrată sub nr.8619/28.04.2026.

NR CRT	DENUMIREA PRODUSULUI CARACTERISTICI	UM	CANTITATE	TERMEN DE PRESTARE/ LIVRARE
1	Raport de evaluare pentru stabilirea valorii de piață, necesar la vanzare: - teren în suprafață de 221 mp, situat în oraș Murfatlar, str.Industrială 2 FN, județul Constanța, identificat cu nr.cadastral 108978	buc	1	

PRIMAR,
COJOCARU GHEORGHE



ȘEF SERVICIU BUGET FINANȚE,
ZAGU CIPRIAN

ÎNTOCMIT,
ȘOVA-COZMA MIRELA



ROMÂNIA
ORAȘUL MURFATLAR
JUDEȚUL CONSTANȚA

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



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 42 din 22.04.2026

În scopul INFORMARE

Urmare a cererii adresate de U.A.T. ORAS MURFATLAR prin Primar Cojocaru Gheorghe cu sedință în oraș Murfatlar în str. Calea Dobrogei, nr.1, înregistrată la nr.8273 din 21.04.2026.

Pentru imobilul situat în județul Constanta, oraș Murfatlar, str. Industrială nr.1, F.N- Lot 1 sau identificat prin:

Nr. Cadastral - 108978

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism „Actualizare Plan Urbanistic General (PUG) și Regulament local de urbanism (R.L.U.) oraș Murfatlar, jud. Constanta”- proiect nr.80/2014, aprobată cu Hotărârea Consiliului local MURFATLAR nr.30 din 31.03.2021 în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare

CERTIFICĂ:

1.REGIMUL JURIDIC

- Imobilul se află în intravilan oraș Murfatlar, ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE – UTR M7

- Act(e) proprietate imobil – Carte Funciară 108978 – Proprietate Oraș Murfatlar

- Situația juridică și cadastrală a imobilului: teren în suprafață de 221 mp, număr cadastral 108978.

- Monument, ansamblu, sit urban, zona de protecție a unui monument istoric: Nu

- Interdicții de construire : Da – teren neconstruibil

2.REGIMUL ECONOMIC:

- Folosința actuală a terenului: Curți Construcții

- Reglementări fiscale: taxele se vor achita conform prevederilor legii 229/2015 republicată modificată și completată „codul fiscal” și HCL Murfatlar nr. 171 din 20.12.2024.

- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate: ZONA UNITATI INDUSTRIALE SI DEPOZITE „ID”- Funcțiuni Industrie și Depozitare

3.REGIMUL TEHNIC:

UTILIZĂRI ADMISE ZONA - ID

- I. Pentru ID existente apropiate de zone cu alte funcțiuni (locuințe, comerț, instituții, etc):
1. activități productive din domenii de hi-tec, servicii conexe, cercetare – dezvoltare, învățământ, exersare și formare profesională, expoziții, facilități pentru angajați și clienți;
 2. activități productive din domeniul industriei extractive;
 3. activități productive nepoluante desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, cercetarea industrială;
 4. activități industriale productive de diferite profile;
 5. activități din industria prelucrătoare de materie primă rezultată din activitatea extractivă;
 6. activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii;
 7. servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare, distribuția bunurilor și materialelor, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
 8. activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren;
 9. servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
 10. parcaje la sol și în construcții a mașinilor uneltelor agricole;
 11. comerț, alimentație publică și servicii personale de deservire a zonei industriale;
 12. stații de întreținere și reparații auto;
 13. autobaze și stații de mecanizare;
 14. maxim 1 apartament (locuința) de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea;
 15. echipare edilitară corespunzătoare densității locuitorilor
 16. circulații carosabile și pietonale corespunzătoare conform OG 43/1997 și NP-116-04
 17. parcaje publice la sol, subterane și supraetajate dimensionate conform Normativelor IPCT-SA- NP-24/1997 și NP-25/1997.
 18. parcuri, grădini, scuaruri publice-cf.Instrucțiuni Indicativ P.41-73(vezi Art.1.2.,pag. 7/207)
 19. cuști pentru câinii de pază.
- II. Pentru ID pe terenurile adiacente căilor de circulație majore/principale se adaugă următoarele funcțiuni:
- centre logistice
 - centre comerciale
 - centre de cercetare și învățământ
 - centre de agrement și distracții
 - pentru modificarea funcțiunii (ID), dar compatibilă cu funcțiunea (ID), în afara funcțiunilor permise la prezentul alineat se va întocmi, aviza și aproba un PUZ, conform legislației, la cererea investitorului interesat.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI ZONA – ID

- I. Pentru ID existente apropiate de zone cu alte funcțiuni (locuințe, comerț, instituții, etc):
- II. birouri și sedii de firme comerciale, finanțe, transport și construcții numai dacă au profile direct legate de utilitatea concretă pe parcelă și în condiția asigurării numărului de parări în interiorul parcelei;
1. construcții cu profil industrial, cu condiția să nu prezinte pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona sau cu vecinătățile ei și să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și a altor pericole;
 2. depozite și complexe vânzări en-gros;
 3. depozite și complexe vânzări en-gros pentru produsele rezultate din producția proprie, inclusiv producția extractivă;
 4. stații de benzină, rezervoare de hidrocarburi, stații de pompare hidrocarburi care să deservască orașul Murfatlar, fără să incomodeze activitățile specifice acestuia;

5. extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării.
- III. Pentru ID pe terenurile adiacente căilor de circulație majore/principale se permite adăugarea următoarelor funcțiuni:
- funcțiuni de birouri,
 - funcțiuni hoteliere,
 - pentru funcțiunii, altele decât cele admise mai sus, care presupun modificări ale funcțiunii (ID) se va întocmi, aviza și aproba un PUZ, conform legislației.

UTILIZĂRI INTERZISE ZONA – ID

- I. Pentru ID existente apropiate de zone cu alte funcțiuni (locuințe, comerț, instituții, etc):
1. Se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
 2. Orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul de poluare (chimică, acustică, estetică, etc) cum ar fi:
 - activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - construcții provizorii de orice natură;
 - dispunerea pe fațadele clădirilor a antenelor TV, satelit, a cablurilor de telecomunicație, vizibile și a antenelor pentru telefonie mobilă, sau orice alt utilaj/echipament netratat estetic de către un specialist(arhitect, designer), al cărui proiect nu a fost aprobat în Consiliul Local;
 - platforme de orice fel de depozitări de materiale re folosibile sau pentru colectarea deșeurilor;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
 - activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
 - stații de întreținere auto cu capacitatea mai mică de 3 mașini;
 - tăierea arborilor fără autorizația autorităților abilitate;
 - lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
 - orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- II. Pentru modificarea funcțiunii (ID), cu o alta funcțiune compatibilă cu funcțiunea (ID), în afara funcțiunilor permise mai sus, pe terenurile adiacente căilor de circulație majore/ principale, se va întocmi aviza și aproba un PUZ, conform legislației, la cererea investitorului interesat.

CARACTERISTICILE GEOMETRICE ALE PARCELELOR ZONA – ID

Se vor respecta: Regulile cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții industriale și de depozitare și anume:

- I. Pentru ID existente apropiate de zone cu alte funcțiuni (locuințe, comerț, instituții, etc), se vor respecta, următoarele reguli:
- a. Pentru a fi construibile ca funcțiune pentru producție industrială și/sau de depozitare, parcelele vor avea o suprafață minimă de 1.500.00 mp până la 5000mp și un front minim la stradă de 15.00 metri până la 25 metri. funcție de suprafață.
 - b. Parcelele cu suprafete mai mici de 1500.00mp și front la stradă mai mic de 15.00m, specificate anterior, nu sunt considerate construibile pentru activități productive și/sau pentru depozitare. Aceste loturi pot fi folosite pentru Servicii care pot funcționa numai în zona industrială(ID) cum ar fi: Stațiile Service auto cu capacitate de peste 3 mașini, Ateliere diverse inclusiv auto, mici Depozite. Spații cazare și altele de mai sus.
 - c. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin divizarea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc.), iar pentru parcelele de la lit. „b”, forma și dimensiunile parcelelor vor respecta regulile minime de la Art.7.1.,pag. 91/207.
 - d. În cazul în care în momentul aprobării prezentului RLU, parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior, este necesară relocarea unităților productive respective în termen de 5 ani de la data aprobării prezentului regulament.
- II. Pentru ID pe terenurile adiacente căilor de circulație majore/principale:

- a. Caracteristicile parcelelor, dacă nu îndeplinesc condițiile minime de la alin. 1 lit. „a”, vor fi determinate pe baza unei documentații de urbanism PUZ, conform legislației.
- b. În orice caz suprafața minimă a unei parcele nu poate fi mai mică de 5000 mp.

RETRAGERI MINIMALE ȘI AMPLASAREA CLĂDIRILOR ÎN INTERIORUL PARCELELOR ZONA – ID

1. Amplasarea clădirilor față de aliniament:
 - I. Pentru ID existente apropiate de zone cu alte funcțiuni (locuințe, comerț, instituții, etc): Retragera minimă față de aliniament este aliniamentul existent a clădirilor de pe drum sau stradă, iar la construcții noi nu mai puțin decât 5 m;
 - II. Pentru ID pe terenurile adiacente căilor de circulație majore/principale: Retragera minimă față de aliniament va fi de cel puțin 10 m cu excepția studierii prin PUZ, conform Art. 14.1.c., alin II și A rt. 14.1.d., alin II. În ambele cazuri distanța între fronturile clădirilor pe stradă va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a clădirii cel mai înalte.
2. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale
 - I. Pentru ID existente apropiate de zone cu alte funcțiuni (locuințe, comerț, instituții, etc): nu mai puțin decât 5 m;
 - II. Pentru ID pe terenurile adiacente căilor de circulație majore/principale: Se va stabili prin PUZ, dar nu mai puțin decât 10 m.;
3. Amplasarea clădirilor față de limitele posterioare, Clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă (atic), dar nu mai puțin de
 - I. Pentru ID existente apropiate de zone cu alte funcțiuni (locuințe, comerț, instituții, etc): nu mai puțin decât 5 m;
 - II. Pentru ID pe terenurile adiacente căilor de circulație majore/principale: nu mai puțin decât 10 m, dacă nu se va stabili prin PUZ;
4. Amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul parcelei
 - I. Pentru ID existente apropiate de zone cu alte funcțiuni (locuințe, comerț, instituții, etc): clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu 1/2 din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
 - II. Pentru ID pe terenurile adiacente căilor de circulație majore/principale, dacă nu se încadrează în condițiile minime de la Art. 14.1.c., alin. II, lit. a, atunci poziționarea se va stabili prin studiu urbanistic PUZ.
5. Limitele maxime ale subsolurilor
 - I. Pentru ID existente apropiate de zone cu alte funcțiuni (locuințe, comerț, instituții, etc): retragerea frontală a subsolului va coincide cu conturul clădirii; retragerea posterioară a subsolului va fi la minim 5,00m de la limita de fund parcelă.
 - II. Pentru ID pe terenurile adiacente căilor de circulație majore/principale: dacă nu se încadrează în condițiile minime de la Art. 14.1.c., alin. II, lit. a, se stabilește cf. PUZ

ACCESSE ȘI STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR ZONA – ID

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

- I. Pentru ID existente apropiate de zone cu alte funcțiuni (locuințe, comerț, instituții, etc):
 - a) Locurile de parcare se dimensionează conform Normativelor IPCT-SA: NP-24/1997 și NP-25/1997 (Aprobate M.L.P.A.T., vezi Art. 1.2., pag. 7/207). și se dispun în construcții supra/subterane sau în parcaje amenajate la sol.
 - b) Parcajele la sol vor fi tratate peisagistic;
- II. Pentru ID pe terenurile adiacente căilor de circulație majore/principale: se permite plassen parcarilor pe sol numai maximum 25% din totalul lor necesar.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR ZONA –ID

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

- I. Pentru ID existente apropiate de zone cu alte funcțiuni (locuințe, comerț, instituții, etc):

1. înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei în cazul ambelor localități Murfatlar și Siminoc, pentru clădirile cu funcțiunea specifică de industrie și depozitare (ID) se stabilește în funcție de impunerile tehnice/tehnologice ale obiectivului, dar nu va depăși 18.00 m la cornișă (atic), condiționată de avizarea prealabilă de către S.T.S., respectiv maxim S+P+3E (1 subsol +4 niveluri supraterane) pentru clădirile administrative aferente/anexe obiectivului, dar nu mai înalte decât distanța între cele două aliniamente măsurate pe plan orizontal;
 2. poate fi adăugat suplimentar un nivel cu condiția retragerii acestuia de la limitele clădirii spre interiorul lui cu o distanță egală cu înălțimea unui etaj și obținerea prealabilă a avizului STS pentru înălțimi mai mari de 15,0m.
- II. Pentru ID pe terenurile adiacente căilor de circulație majore/principale:**
1. înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși 30.00 m la cornișă (atic), pentru clădirile cu funcțiunea specifică industrie /depozitare (ID) avizată inclusiv de către S.T.S., dar nu mai înaltă decât distanța între cele două aliniamente măsurate pe plan orizontal;
- III. Înălțimea maximă, pentru clădirile/construcțiile, instalațiile noi propuse sau pentru intervențiile la clădirile/ construcțiile, instalațiile existente - ID, situate în interiorul limitelor zonelor protejate istoric – monumentelor istorice sau arheologice – siturilor arheologice, clasate în LMI și RAN, se propune și se avizează în prealabil de către Ministerul Culturii sau Direcția Județeană pentru Cultură Constanța, funcție de categoria și grupa valorică a monumentului/sitului istoric/arheologic.**

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ZONA – ID

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

1. toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice și la sistemele de telecomunicații;
2. în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care răspunde de gospodărirea apelor;
3. se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice, precum și dispunerea vizibilă și haotică a cablurilor TV;
4. racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la șanțurile de colectare a apelor pluviale va fi realizată pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții mai ales în zonele de circulație publică.

SPAȚII LIBERE/VERZI ȘI PLANTATE ZONA – ID

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

- I. Pentru ID existente apropiate de zone cu alte funcțiuni (locuințe, comerț, instituții, etc):**
1. Se va întocmi un plan de situație întocmit de un arhitect, care va conține și un studiu peisagistic cu specificarea poziția speciilor de plante (arbori, arbuști, erbacee) utilizate în interiorul parcelei.
 2. spațiile reconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50,00 mp de suprafață liberă de construcții;
 3. se vor identifica, păstra și proteja în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta alți 5 arbori în perimetrul propriu sau în spațiile plantate publice din proximitate.
- II. Pentru ID pe terenurile adiacente căilor de circulație majore/principale:**
4. cel puțin 20% din suprafața terenului se va amenaja ca spațiu verde cu folosirea materialului vegetal lemnos și erbacee caracteristice florei din această zonă geografică;
 5. parcajele amenajate la sol vor fi tratate peisagistic prin folosirea materialului vegetal lemnos și a erbaceelor caracteristice florei din această zonă geografică;

ÎMPREJMUIRI ZONA – ID

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

- I. Pentru ID existente apropiate de zone cu alte funcțiuni (locuințe, comerț, instituții, etc):**
- a) se pot realiza garduri spre stradă cu înălțimea maximă de 2,10 m, acestea vor fi transparente sau nu și realizate din materiale de construcții rezistente la intemperii sau din gard viu;

- b) gardurile laterale sau din spate vor avea înălțimi de maxim 2,50 m putând fi opace sau transparente fiind realizate din zidărie, fier forjat, plasă metalică, lemn și pot fi dublate de gard viu;
- II. Pentru ID pe terenurile adiacente căilor de circulație majore/principale:
- c) nu este obligatorie construirea gardurilor frontale sau spre trotuare și circulații pietonale publice și care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific;
- d) expresia estetică a gardurilor vor fi adecvate expresiei arhitecturale a clădirilor
- e) gardurile se vor rezolva astfel încât să nu existe posibilitatea de accidentare prin cățărare sau escaladare.

INDICATORI URBANISTICI ZONA - ID

Se vor respecta atât Reglementările prevăzute pentru Indicatorii de control urbanistici de la Cap. 3, Art. 3.6., alin.(1)+(3) și (8), pag.49 și 56/207, alin.(18) și (22), pag. 68 și 73/207, precum și următorii indicatori:

Pentru zona ID existente apropiate de zone cu alte funcțiuni (locuințe, comerț, instituții, etc) sau pe terenurile adiacente căilor de circulație majore/principale, din intravilan oraș Murfatlar, UTR m 2, UTR m 6, UTR m 7, UTR m 9, UTR m 11 și UTR m 12 (cu fost Trup, U1 - "Parc Tehnologic - Fotovoltaic alipit VATRA M1 Murfatlar), existente și studiate urbanistic, respectiv din intravilan sat Siminoc, UTR s 3 (cu Trup alipit „S5” Lotizări Canadian) și Trupuri izolate (Trup izolat „S4” și ½ din Trup Izolat „S3”), propuse/studiate urbanistic, indicatorii de control urbanistic sunt:

I. Pentru ID din orașul Murfatlar:

1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI, Zona (ID) oraș Murfatlar;
 - a- P.O.T. maxim = 55÷ 60% pentru zona Industrie și depozitare (ID) pe parcele din intravilan VATRA m 1 oraș Murfatlar, din UTR m 2, UTR m 6, UTR m 7, UTR m 9, și UTR m 11, fără zonele (ID) studiate urbanistic, cu un regim de înălțime maxim P (parter) sau P înalt pentru clădirile tehnice/instalațiile tehnologice (ID) și P+P+1÷2E pentru clădirile administrative sau de birouri anexe obiectivului.
 - b- P.O.T. maxim = 80% pentru zona Industrie și depozitare (ID) pe parcele studiate urbanistic, pentru: *FABRICĂ de PÂINE, 2 STAȚII de SORTARE CONCASARE AGREGATE și PARC TEHNOLOGIC-FOTOVOLTAIC- fost Trup U1 Alipit Vatra M1*, cu un regim de înălțime maxim P(parter)/ P înalt pentru clădirile tehnice/instalațiile tehnologice (ID) și P+P+1÷3E, respectiv P+P+1E în *PARCUL TEHNOLOGIC- FOTOVOLTAIC* pentru clădirile administrative sau de birouri anexe obiectivului, din intravilan VATRA m 1 propusă oraș Murfatlar, din UTR m 7 și UTR m 12.
 - c- P.O.T. maxim = 40% pentru zona Industrie și depozitare (ID) pe parcele studiate urbanistic, pentru *DEPOZIT MATERIALE de CONSTRUCȚII și UNELTE AGRICOLE*, cu un regim de înălțime maxim P (parter)/ P înalt pentru Hale/Depozite și P+P+1÷3E pentru clădirile Administrative/birouri anexe obiectivului, din intravilan VATRA M1 oraș Murfatlar, din UTR m 7.
 - d- P.O.T. maxim = 85% pentru zona Industrie și depozitare (ID) pe parcele studiate urbanistic, pentru *DOTĂRI și UTILITĂȚI PUBLICE- fost Trup U1 Alipit la Vatra M1*, cu un regim general de înălțime propus P/P(înalt)-P+1E atât pentru clădirile tehnice/ instalațiile tehnologice cât și pentru clădirile administrative sau de birouri anexe obiectivului din intravilan VATRA m 1 propusă oraș Murfatlar, din UTR m 12.
 - e- DEROGARE la POT și CUT. Pentru *Clădirile industriale având POT existent până la 60% din zonele industriale*, din UTR m 2, UTR m 6, UTR m 7, UTR m 9, și UTR m 11, lucrările de Reparare/Reabilitare/ Transformare sau Modificare și/sau Extindere mai mari cu maxim 20% peste POT existent, pot fi autorizate direct (vezi detalii la Art. 3.6., alin. (8), paragraf 8.1., lit. b, pag. 57/207)

2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE TERENULUI, Zona (ID) oraș Murfatlar;
 - a- C.U.T. maxim = 0,60 pentru construcții, Hale producție/Depozitare cu P/Pînalt, respectiv
 - a.1.- CUT maxim = 1,80 pentru Construcțiile Administrative/Birouri cu P+P+1÷2E și POT maximum 60%, pentru zona Industrie și depozitare (ID) pe parcele din intravilan VATRA m 1 oraș Murfatlar, din UTR m 2, UTR m 6, UTR m 7, UTR m 9, și UTR m 11, fără zonele (ID) studiate urbanistic, cu un regim de înălțime maxim P(parter) sau P înalt pentru clădirile

tehnice/instalațiile tehnologice (ID) și P+P+1+2E pentru clădirile administrative sau de birouri anexe obiectivului.

- b- C.U.T. maxim = 0,80 pentru construcții, Hale producție/Depozitare cu P/Pînalt, respectiv
- b.1.- CUT maxim = 3,20 pentru Construcțiile Administrative/Birouri cu P+P+1+3E și
- b.2.- CUT maxim 1,60 pentru Construcțiile Administrative/Birouri cu P+P+1E din PARC TEHNOLOGIC-FOTOVOLTAIC, toate pentru POT maxim 80%, pentru zona Industrie și depozitare (ID) pe parcele studiate urbanistic: FABRICĂ de PÂNE, 2 STAȚII de SORTARE CONCASARE AGREGATE și PARC TEHNOLOGIC- FOTOVOLTAIC-fost Trup UI Alipit Vatra M1, din intravilan Vatra M 1 propusă oraș Murfatlar, din UTR m 7 și UTR m 12, cu un regim de înălțime maxim P(parter)/ P înalt pentru clădirile tehnice/instalațiile tehnologice (ID) și P+P+1+3E, respectiv P+P+1E în PARCUL TEHNOLOGIC- FOTOVOLTAIC pentru clădirile administrative sau de birouri anexe obiectivului,
- c- C.U.T. maxim = 0,40 pentru construcții, Hale /Depozite cu P/Pînalt, respectiv;
- c.1.- CUT maxim = 1,60 pentru Construcțiile Administrative/Birouri cu P+P+1+3E, pentru zona Industrie și depozitare (ID) pe parcele studiate urbanistic, pentru DEPOZIT MATERIALE de CONSTRUCȚII și UNELTE AGRICOLE, cu un regim de înălțime maxim P (parter)/ P înalt pentru Hale/depozite și P+P+1+3E pentru clădirile administrative sau de birouri anexe obiectivului, din intravilan VATRA M1 oraș Murfatlar, din UTR m 7.
- d- C.U.T. maxim 1,70 pentru zona Industrie și depozitare (ID) pe parcele studiate urbanistic, pentru DOTĂRI și UTILITĂȚI PUBLICE-din Trup UI Alipit VATRA m1, cu un regim general de înălțime propus P/P(înalt)+P+1E atât pentru clădirile tehnice/ instalațiile tehnologice cât și pentru clădirile administrative sau de birouri anexe obiectivului din intravilan VATRA m 1 propusă oraș Murfatlar, din UTR m 12.

- II. Pentru terenurile ai căror indicatorii urbanistici au fost epuizați prin utilizarea maximă a unuia dintre indicatorii urbanistici pe o parte a parcelei, restul parcelei va rămâne neconstruibil.

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

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

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

PRIMAR,
Ing. COJOCĂRU GHEORGHE

SECRETAR GENERAL,
CIUBUC IULIANA FLORENTINA

ARHITECT ȘEF,
Arh. COCOȘ ALEXANDRA

Întocmit,
Insp. Ilie Nicolae

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



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 108978 Murfatlar

Nr. cerere	98172
Ziua	21
Luna	04
Anul	2026

Cod verificare
100206739564



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Constanta, UAT Murfatlar, Loc. Murfatlar, Str Industriala nr 2, Nr. fn

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	108978	221	Teren imprejmuit; imobil imprejmuit între lim. 1-4-5 cu gard din plasa, în rest neimprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
71743 / 23/03/2026		
Act Administrativ nr. 1, din 29/01/2026 emis de CL MURFATLAR; Act Administrativ nr. 4950, din 18/03/2026 emis de PRIMARIA MURFATLAR; Act Administrativ nr. 4759, din 16/03/2026 emis de PRIMARIA MURFATLAR;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniu privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAS MURFATLAR	A1

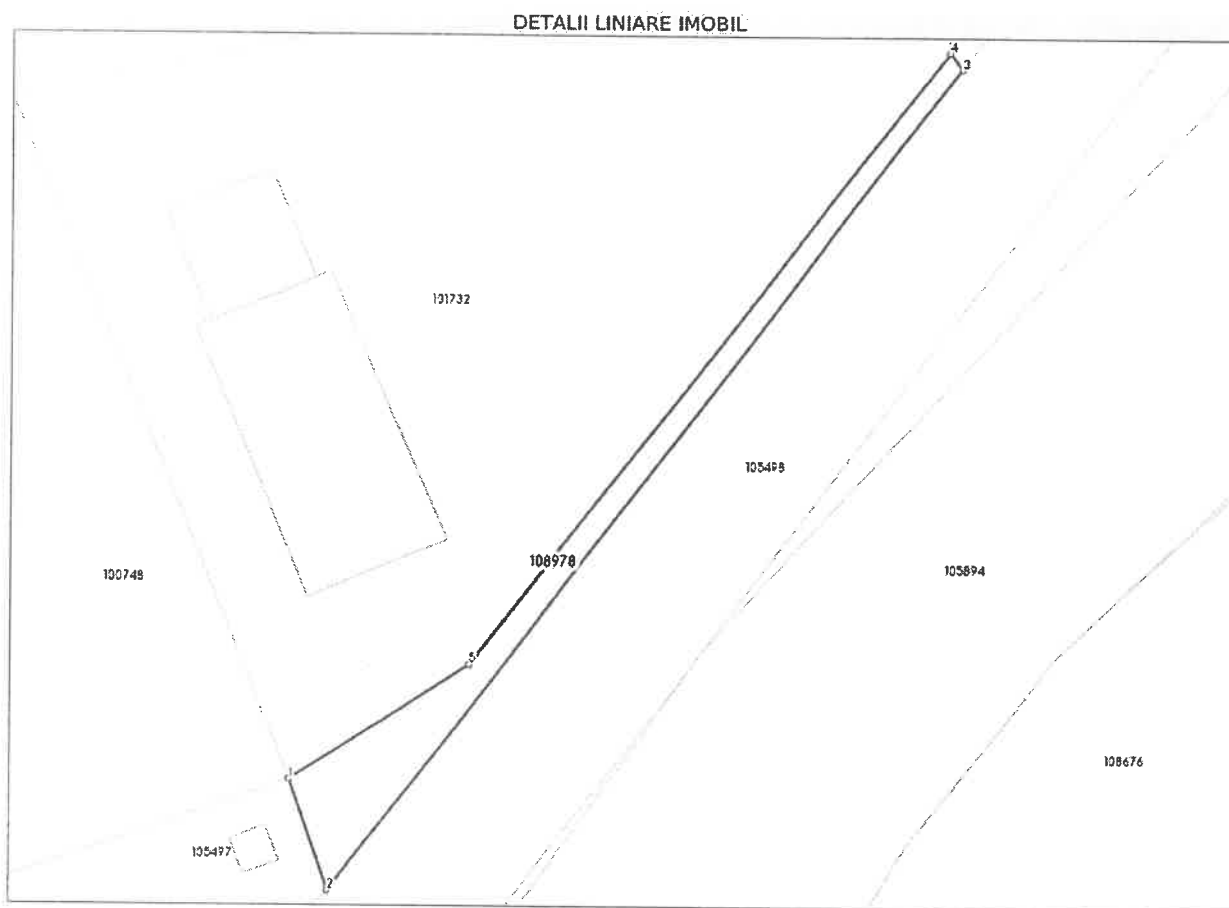
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
108978	221	imobil împrejmuit între lim. 1-4-5 cu gard din plasa, 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	221	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.673
2	3	83.487
3	4	1.653
4	5	62.513
5	1	17.092

** 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	98173	21-04-2026	21-04-2026	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,
21/04/2026, 10:07

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



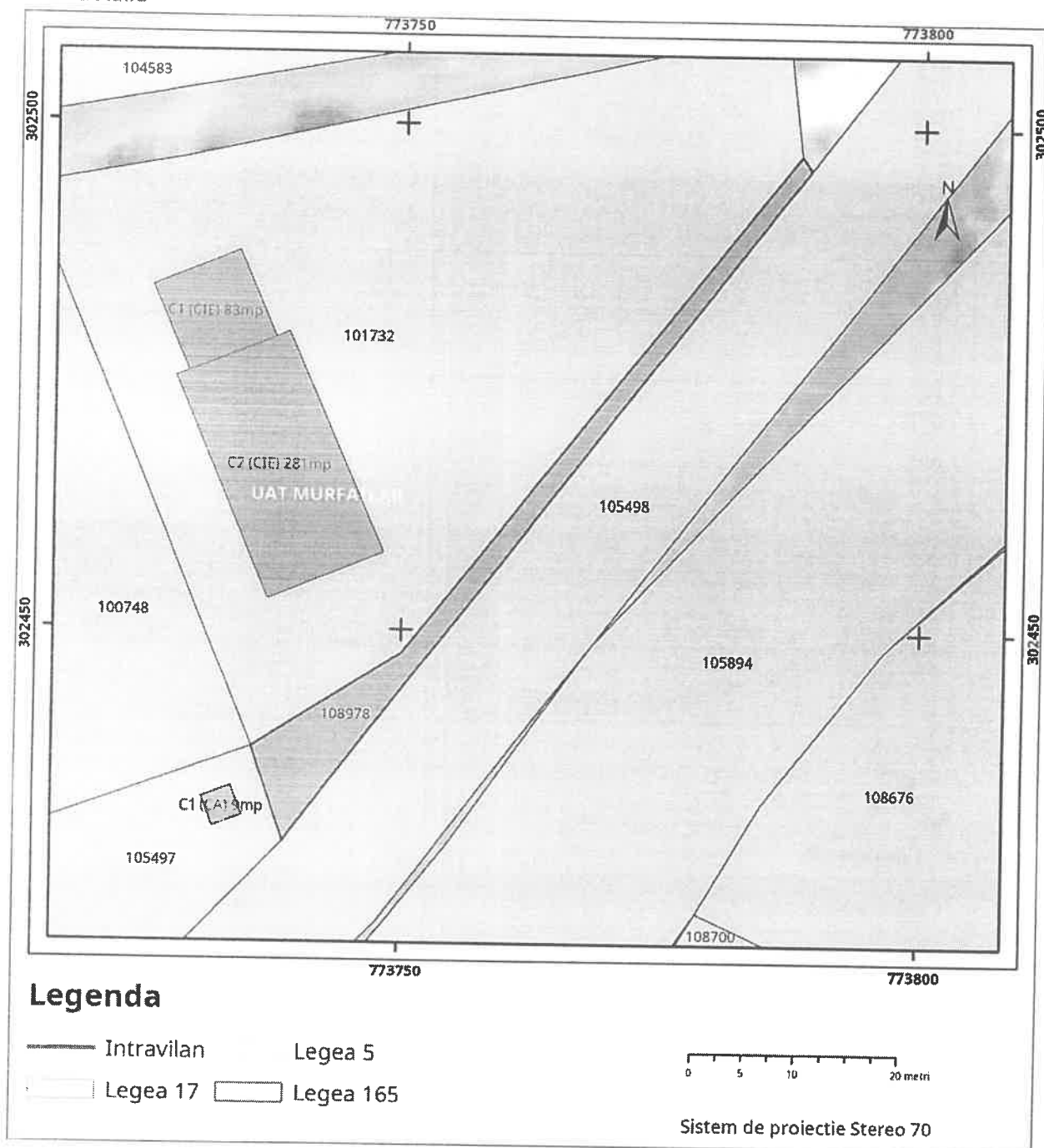
100206739566

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

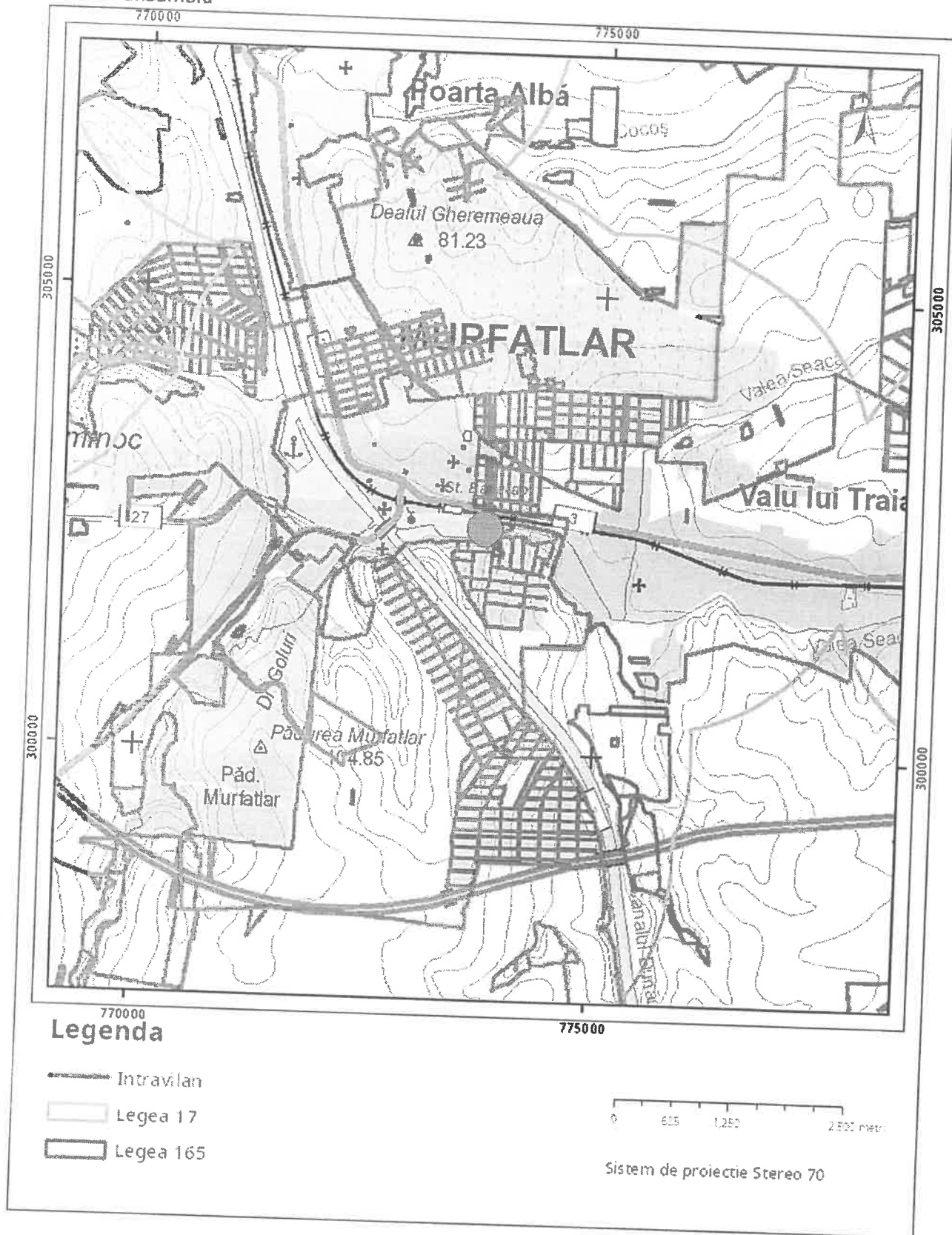
pentru imobilul cu IE 108978, UAT Murfatlar / CONSTANTA,
 Loc. Murfatlar, Str. Industriala Nr 2, Nr. fn

Nr.cerere	98173
Zluc	21
Luna	04
Anul	2026

Teren: 221 mp
 Teren: Intravilan
 Categoria de folosință(mp): Curti Constructii 221mp
 Plan detaliu



Plan de ansamblu



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

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 17-04-2026
Data și ora generării: 21-04-2026 10:07



Actual Real Estate >

< Înapoi



Toate imaginile (5)

TEREN INTRAVILAN | MURFATLAR | CONSTANTA

29 900 € 60 €/m²

Murfatlar, Constanta

Teren de vânzare

Suprafață utilă:

500 m²

Tip teren:

intravilan

Localizare:

fără informații

Dimensiuni:

fără informații

Gard:

fără informații

Tip acces:

Mesaj**Sună**

pavat

Teren intravilan Murfatlar Basarabi

70 EUR

[Constanța, Basarabi Central](#) [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 5/3/2026 2:53:24 PM



Specificații

Descriere

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

ID anunț: 1746176877

romimo.ro



Ce anume cauți?

Toată țara

Căutare

< Înapoi

[Pagina principală](#) (/) / [Imobiliare](#) (/imobiliare/) / [Terenuri](#) (/imobiliare/terenuri/) / [Terenuri - Constanta](#) (/imobiliare/terenuri/constantia-judet/) / [Terenuri - Murfatlar](#) (/imobiliare/terenuri/murfatlar-basarabi/)

PRIVAT ⓘ



Constantin

Pe OLX din octombrie 2015

Activ pe 27 aprilie 2026

[\[/oferte/user/POKc/\]](#)Intră în contul tău OLX sau
creează un cont nou pentru a
contacta acest vânzător[Intră în cont / Cont nou](#)

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

Mai multe anunțuri ale
acestui vânzător> [\[/oferte/user/POKc/\]](#)

LOCALITATE

Murfatlar
Constanta

Vezi locația pe hartă

Postat 03 mai 2026

Vand teren 900mp intravilan la soseaua nationala Murfatlar

60 000 €

PUBLICITATE

Vrei finanțare? ⓘ

Calculează rata

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 900 m²

PUBLICITATE ⓘ

Allianz

Tirias



/anunturi-

si site/sedinta



pentru casa ta



Contul

tău

[https://www.olx.ro/cont/?ref\[0\]\[params\]\[url\]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2F%2Foferta%2Fvand-teren-900mp-intravilan-la-soseaua-nationala-murfatlar-IDjvvg.html%3Fsearch_reason%3Dsearch%257Corganic&ref\[0\]](https://www.olx.ro/cont/?ref[0][params][url]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2F%2Foferta%2Fvand-teren-900mp-intravilan-la-soseaua-nationala-murfatlar-IDjvvg.html%3Fsearch_reason%3Dsearch%257Corganic&ref[0])

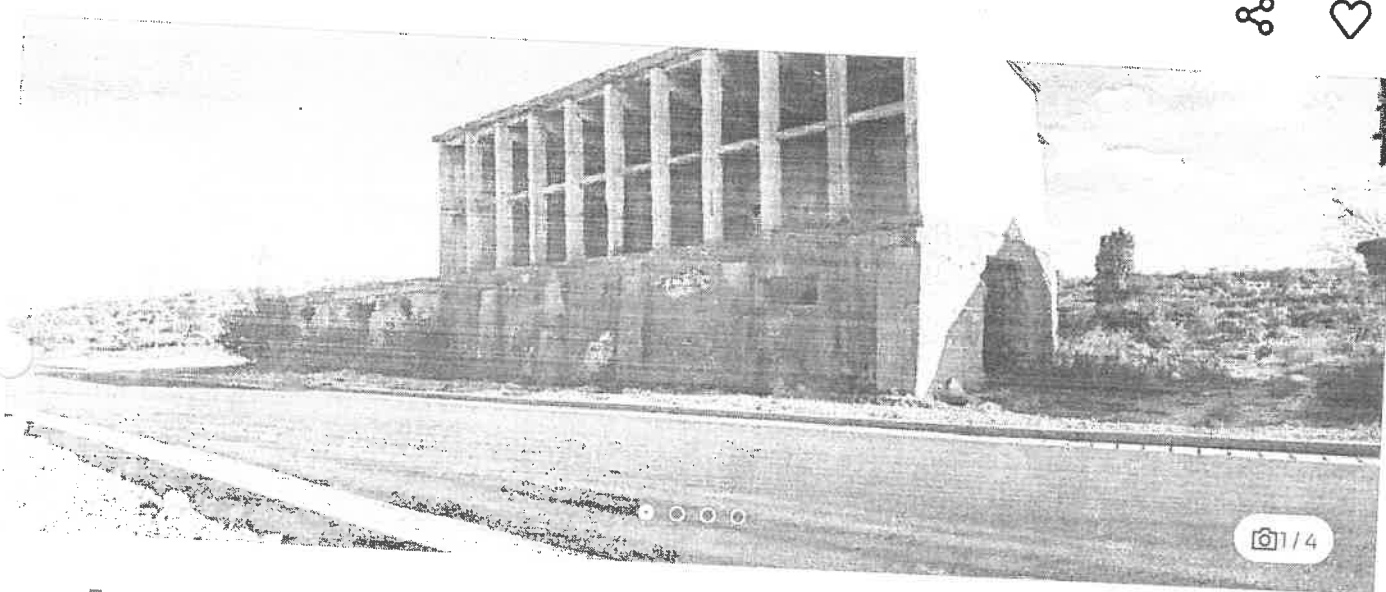
Aduag

storia



Anunt adaugat de pe OLX.ro >

< Inapoi



Toate imaginile (4)

Teren intravilan Murfatlar

110 000 €

Murfatlar, Constanta

Teren de vânzare

Suprafață utilă:

3065 m²

Tip teren:

fără informații

Localizare:

fără informații

Dimensiuni:

fără informații

Gard:

fără informații

Tip acces:

Mesaj

Sună

