



HOTĂRÂRE DE CONSILIU

Nr. 60 din 24.04.2025

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului intravilan înscris în cartea funciară nr. 105900 Murfatlar, în suprafață de 900 mp situat în orașul Murfatlar, str. Veteranilor nr. 18, aparținând domeniului privat al Orașului Murfatlar

Consiliul Local al orașului Murfatlar, întrunit în ședința ordinară convocată în data de 24.04.2025

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 6509 / 15.04.2025 al primarului orașului Murfatlar, Cojocaru Gheorghe;
- Raportul de specialitate nr. 6512 / 15.04.2025 al inspector superior Belean Maria -Silvia, compartiment Cadastru;
- Avizele cu caracter consultativ ale comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al orașului Murfatlar nr. 1, 3, 4;
- raportul de evaluare întocmit de DIACONU NICOLETA, evaluator autorizat ANEVAR, înregistrat la orașul Murfatlar cu nr. 6269 / 10.04.2025;

Ținând cont de prevederile:

- art. 363 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 1650 – 1752 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, modificările și completările ulterioare;

În temeiul competențelor stabilite prin art. 129 alin. 2 lit. c), alin. 6, lit. b), art. 196 alin. 1 lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se însușește raportul de evaluare întocmit de DIACONU NICOLETA, evaluator autorizat ANEVAR, înregistrat la orașul Murfatlar cu nr. 6269 / 10.04.2025, conform Anexei nr. 1, parte integrantă din prezenta.

Art. 2 Se aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului intravilan, categoria de folosință curți construcții a imobilului înscris în cartea funciară nr. 105900 Murfatlar, teren în suprafață de 900 mp situat în orașul Murfatlar, str. Veteranilor nr. 18, aparținând domeniului privat al Orașului Murfatlar.

Art. 3 Se aprobă prețul de pornire al licitației, quantumul garanției de participare, costul caietului de sarcini, după cum urmează:

- Prețul minim de pornire a licitației este stabilit prin raport de evaluare întocmit de DIACONU NICOLETA evaluator ANEVAR, înregistrat la Primăria orașului Murfatlar cu nr. 6269/10.04.2025, după cum urmează: 97.051 lei, fără TVA.

- Garanția de participare: 10% din valoarea bunului licitat, după cum urmează: 9.705 lei.

- Costul caietului de sarcini: 100 lei.

Art. 4 Se aprobă documentația de atribuire, caietul de sarcini aferente procedurii de vânzare a terenului intravilan, categoria de folosință curți construcții situat în orașul Murfatlar, str. Veteranilor nr. 18, conform Anexei nr. 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5 Se desemnează doamna/domnul consilier local Rohozneanu Constantin Cosmin, membru titular în comisia de evaluare oferte și domnul consilier local Fețeanu Daniel, membru supleant în comisia de evaluare a ofertelor.

Art. 6 (1) Contractul de vânzare – cumpărare se va încheia în conformitate cu prevederile caietului de sarcini și a documentației de atribuire aferentă procedurii de vânzare a terenului intravilan, categoria de folosință curți construcții situat în orașul Murfatlar, str. Veteranilor nr. 18, aparținând domeniului privat al Orașului Murfatlar

(2) Predarea – primirea bunului se face prin proces verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului.

Art. 7. Se mandatează primarul orașului Murfatlar să semneze în numele și pentru Orașul Murfatlar – Consiliul local Murfatlar, toate actele întocmite în baza prevederilor prezentei hotărâri.

Art. 8. Prezenta hotărâre se comunică Primarului orașului Murfatlar, Compartimentului Cadastru, Serviciului Contabilitate – Buget, Instituției Prefectului – Județul Constanța și se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediu, în monitorul oficial local și pe pagina de web:<http://www.primaria-murfatlar.ro>.

Prezenta hotărâre de consiliu local a fost adoptată cu 17 voturi pentru, 0 abțineri, 0 voturi împotrivă, la ședință fiind prezenți 17 consilieri locali, din totalul de 17 consilieri locali în funcție.

Președinte de ședință,
Butnariu Mihai

Contrasemnează,
Secretar general,
Ciubuc Iuliana- Florentina



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



**Documentație de atribuire
pentru organizarea și desfășurarea licitației publice privind vânzarea terenului intravilan,
categoria de folosință curți construcții a imobilului înscris în cartea funciară nr. 105900 Murfatlar,
teren în suprafață de 900 mp situat în orașul Murfatlar, str. Veteranilor nr. 18, aparținând
domeniului privat al Orașului Murfatlar**

Prezenta documentație de atribuire cuprinde, în conformitate cu prevederilor art. 334 alin. (1) și alin. (2) coroborat cu art. 310 alin. (1) și (2) lit. a) și b), art. 312 alin. (2)-(4), (6) și (7) și art. 313 din O.U.G. nr. 57/2019 privind codul administrativ, următoarele elemente:

I. Caietul de sarcini, ce conține:

Informații generale privind obiectul vânzării. Descrierea, identificarea și destinația bunului care urmează să fie vândut;

Condiții generale ale vânzării;

Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele și instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a acestora;

Evaluarea ofertelor și determinarea ofertei câștigătoare;

Protecția datelor;

Garanția de participare;

Anularea procedurii de licitație;

Încheierea contractului.

II. Fișa de date, ce conține:

Informații generale;

Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare;

Reguli privind ofertele;

Criteriile de atribuire pentru determinarea ofertei câștigătoare;

Alte informații utile;

III. Formulare.

SECȚIUNEA I CAIET DE SARCINI

II.1. Informații generale privind obiectul vânzării. Descrierea, identificarea bunului care urmează să fie vândut

II.1.1. Obiectul licitației îl constituie vânzarea terenului intravilan, categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 900 mp, înscris în CF nr. 105900 Murfatlar, situat în orașul Murfatlar, str. Veteranilor nr.18, aparținând domeniului privat al Orașului Murfatlar.

II.1.2. Conform Certificatului de urbanism nr. 42 din 24.03.2025;

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism ” Actualizare Plan Urbanistic General (PUG) și Regulament local de urbanism (RLU) oraș Murfatlar, jud. Constanța” - 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

Se certifică regimul juridic al terenului, astfel:

- imobilul - teren și / sau construcții se află în intravilanul orașului Murfatlar, UTR m2;

- act proprietate imobil teren și / sau construcții- carte funciară nr. 105900;

- situația juridică și cadastrală a imobilului teren și / sau construcții în suprafață de 1000 mp din acte și 900 mp din măsurători, număr cadastral 105900.

II.1.3. Reguli pentru construirea în diferite zone din orașul Murfatlar:

Regim de înălțime și P.O.T. (procent de ocupare a terenului):

În Zona Locuințe și funcțiuni complementare (L1a), regimul de înălțime este de P+2 etaje (parter + două etaje), iar P.O.T. maxim este de 50%. Aceasta înseamnă că doar jumătate din teren poate fi construit, iar restul trebuie să fie liber.

În zonele cu parcele mici (între 250 și 300 mp), se poate construi mai mult, cu un P.O.T. de 90%, pentru a îmbunătăți condițiile de locuit, dar în limita unui regim de înălțime de P+1 etaj.

Coeficientul de Utilizare a Terenului (C.U.T.):

În Zona Rezidențială Mixtă (L1a) cu dotări, regimul de înălțime este P+2 etaje, iar C.U.T. maxim este 2,10 (adică suprafața construită nu poate depăși de 2,1 ori suprafața terenului).

În zonele cu locuințe individuale din Vatra M1, regimul de înălțime este tot de P+2 etaje, iar C.U.T. maxim este 1,35.

În Zona Locuințe și funcțiuni complementare, C.U.T. maxim este de 0,50 pentru parter, 1,00 pentru P+1 etaj, și 2,00 pentru P+2 etaje, iar P.O.T. maxim rămâne de 50%.

Excepții (derogări):

Pe parcele mici din zonele menționate, se poate permite un C.U.T. de 1,80 și un P.O.T. de 90%, dar doar pentru locuințe cu P+1 etaj.

II.2. Condiții generale ale vânzării

II.2.1. Principiile care stau la baza atribuirii/încheierii contractului de vânzare-cumpărare:

a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea/încheierea contractului de vânzare-cumpărare;

b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriului de atribuire/încheiere a contractului de vânzare-cumpărare;

c) proporționalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;

d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;

e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a a-și adjudeca bunul în condițiile legii, ale convențiilor și

acordurilor internaționale la care România este parte.

II.2.2. Tipul de procedură aplicată e licitația publică deschisă cu ofertă în plic închis.

II.2.3. Temeiul legal al organizării procedurii e licitație publică și de atribuire a contractului:

- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- O.U.G. nr. 57/2019 privind codul administrativ;

- Hotărârea Consiliului Local al orașului Murfatlar nr. _____ privind aprobarea vânzării, prin licitație publică, a terenului intravilan, categoria de folosință curți construcții.

II.2.4. Prețul de pornire a licitației este de 25.359 lei, valoare fără TVA, stabilit ca fiind valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR și valoarea de inventar a imobilului teren.

II.2.5. Perioada de valabilitate a ofertei trebuie să fie egală cu perioada preconizată de autoritatea administrației publice locale ce organizează procedura de licitație publică ca perioadă necesară pentru derularea procedurii de licitație și de încheiere a contractului, în speță 60 de zile lucrătoare.

II.2.6. Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;

b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local al Orașului Murfatlar;

d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

II.2.7. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

II. 3. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele și instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a acestora

II.3.1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

II.3.2. Ofertele se redactează în limba română.

II.3.3. Ofertele se depun la sediul unității administrativ-teritoriale precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de structura cu atribuții, prevăzută în fișa de date, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora. Depunerea ofertelor se va face începând cu data de _____ până în data de _____, ora _____, termen după care oferta se consideră respinsă ca tardivă.

II.3.4. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o cerere/declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante, prevăzute în fișa de date;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

d) plicul interior.

II.3.5. Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

II.3.6. Oferta va fi depusă într-un exemplar, ce trebuie să fie semnat de către ofertant.

II.3.7. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

II.3.8. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

II.3.9. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

II.3.10. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
II.3.11. Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
II.3.12. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

II.4. Evaluarea ofertelor și determinarea ofertei câștigătoare

II.4.1. Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către o comisie de evaluare, compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5. Componenta comisiei de evaluare, membrii acesteia, precum și supleanții lor se stabilesc și sunt numiți prin dispoziția primarului Orașului Murfatlar.

II.4.2. Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant. Președintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia sunt numiți de primarul Orașului Murfatlar dintre reprezentanții autorităților administrației publice locale, în comisie.

II.4.3. La ședințele comisiei de evaluare președintele acesteia poate invita personalități recunoscute pentru experiența și competența lor în domenii care prezintă relevanță din perspectiva vânzării bunului, aceștia neavând calitatea de membri.

II.4.4. Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot. Persoanele prevăzute la pct. II.4.3. beneficiază de un vot consultativ.

II.4.5. Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

II.4.6. Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese prevăzute la art. 321 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

II.4.7. Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul-limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul vânzării bunului, în condițiile legii.

II.4.8. În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată autoritatea contractantă despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, cu unul dintre membrii supleanți.

II.4.9. Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

II.4.10. Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

- a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
- b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;
- c) analizarea și evaluarea ofertelor;
- d) întocmirea raportului de evaluare;
- e) întocmirea proceselor-verbale;
- f) desemnarea ofertei câștigătoare.

II.4.11. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

II.4.12. Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

II.4.13. Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

II.4.14. Plicurile se vor deschide în data de _____, ora _____, la sediul organizatorului licitației, oraș Murfatlar, Calea Dobrogei, nr. 1, în sala de ședințe a Consiliului Local Murfatlar, în prezența comisiei de licitație și a reprezentanților împuterniciți ai ofertanților.

II.4.15. Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriilor de atribuire :

- a) Cel mai mare preț oferit;
- b) Capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) Protecția mediului înconjurător;
- d) Condiții specifice impuse de natura bunului licitat.

II.4.16. Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

II.4.17. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

II.4.18. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

II.4.19. Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

II.4.20. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație de către funcționarul responsabil cu derularea procedurii prevăzute în fișa de date.

II.4.21. După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile art. 336 alin. (2)-(5) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ și aprobate prin prezenta documentație.

II.4.22. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la art. 336 alin. (2)-(5) din O.U.G. nr. 57/2019 privind codul administrativ. În caz contrar, se aplică prevederile pct. II.4.29 din prezenta documentație.

II.4.23. După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

II.4.24. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la pct. II.4.23. de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

II.4.25. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în documentația de atribuire.

II.4.26. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

II.4.27. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la pct. II.4.26. din prezenta documentație, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante, în atenția structurii din cadrul Primăriei Orașului Murfatlar, prevăzută în fișa de date, ca structură cu atribuții pentru organizarea și desfășurarea licitației publice și atribuirea/încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

II.4.28. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă prin intermediul structurii din cadrul Primăriei Orașului Murfatlar, prevăzută în fișa de date, ca structură cu atribuții pentru organizarea și desfășurarea licitației publice și atribuirea/încheierea contractului de vânzare-cumpărare, informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele de fapt și de drept ale excluderii.

II.4.29. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea documentației de atribuire și a legii. În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

II.4.30. Raportul prevăzut la pct. II.4.27. din prezenta documentație, se depune la dosarul licitației.

II.4.31. Oferta câștigătoare este oferta care îndeplinește criteriile de atribuire, și anume ponderea lor însumată să nu fie mai mare de 100%.

II.4.32. În cazul în care există prețuri egale între ofertanții clasati pe primul loc, comisia de licitație înmânează acestora un alt formular de ofertă pe care aceștia își precizează noul preț, ce nu poate fi mai mic decât prețul ofertat prin formularul de ofertă ce i-a clasat pe primul loc. Aceste formulare se întocmesc în spații puse la dispoziție ofertanților, astfel încât să se asigure confidențialitatea și secretul ofertei financiare. După finalizarea acestei proceduri, comisia de evaluare analizează noile prețuri,

oferta câștigătoare fiind oferta care îndeplinește criteriul de atribuire cu ponderea cea mai mare, respectiv prețul cel mai mare oferat.

II.4.33. Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

II.4.34. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la pct. II.4.26. din prezenta documentație de atribuire, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

II.4.35. Autoritatea contractantă are obligația de a încheia, în condițiile legii și a actului administrativ de aprobare a vânzării bunului, contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

II.4.36. Autoritatea contractantă, prin intermediul structurii din cadrul Primăriei Orașului Murfatlar, prevăzută în fișa de date, ca structură cu atribuții pentru organizarea și desfășurarea licitației publice și atribuirea/încheierea contractului de vânzare-cumpărare, are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

II.4.37. Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;

c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;

d) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;

e) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;

f) tipul contractului;

g) prețul vânzării;

h) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;

i) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;

j) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

II.4.38. Autoritatea contractantă, prin intermediul structurii din cadrul Primăriei Orașului Murfatlar, prevăzută în fișa de date, ca structură cu atribuții pentru organizarea și desfășurarea licitației publice și atribuirea/încheierea contractului de vânzare-cumpărare, are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

II.4.39. În cadrul comunicării prevăzute la pct. II.4.37. din prezenta documentație de atribuire, autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

II.4.40. În cadrul comunicării prevăzute la pct. II.4.37. din prezenta documentație de atribuire, autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

II.4.41. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la pct. II.4.37. din prezenta documentație de atribuire.

II.4.42. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație. Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

II.5. Protecția datelor

II.5.1. Fără a aduce atingere celorlalte prevederi legale, autoritatea contractantă are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală, motiv pentru care structura din cadrul Primăriei Orașului Murfatlar, prevăzută în fișa de date, ca structură cu atribuții pentru organizarea și desfășurarea licitației publice și atribuirea/încheierea contractului de vânzare-cumpărare și comisia de licitație îndeplinesc toate

atribuțiile prevăzute de lege pentru respectarea legislației naționale și comunitare în materia protecției datelor cu caracter personal și/sau confidențial.

II.6. Garanția de participare

II.6.1. Ofertantul trebuie să constituie garanția pentru participare, reprezentând 10% din valoarea prețului minim de vânzare, respectiv suma de 2.536 lei.

II.6.2. Garanția pentru participare este necesară pentru a proteja organizatorul procedurii față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului, pe întreaga perioadă derulată până la semnarea contractului de vânzare.

II.6.3. Garanția pentru participare poate fi constituită prin ordin de plată în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr. RO95TREZ2315006XXX015066 deschis la Trezoreria Constanța, titular de cont Primăria orașului Murfatlar, cod fiscal 4859712 sau numerar depus la casieria Primăriei orașului Murfatlar, cu specificația la obiectul plății - garanție de participare la licitația publică organizată pentru vânzarea terenului intravilan, în suprafață de 900 mp, înscris în CF nr. 105900 Murfatlar, situat în orașul Murfatlar, str. Veteranilor nr. 18.

II.6.4. Ofertele care nu sunt însoțite de dovada constituirii garanției pentru participare vor fi respinse.

II.6.5. Garanția de participare se restituie ofertanților care au participat la procedura de licitație (câștigători și necâștigători), în termen de maxim 5 zile de la data semnării contractului.

II.7. Anularea procedurii de licitație

II.7.1. Prin excepție de la prevederile art. 341 alin. (20) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ și de la cele prevăzute la pct. II.4.34. din prezenta documentație de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de vânzare-cumpărare în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

II.7.2. În sensul prevederilor pct. II.7.1. procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ și la pct. II.2.1. din prezenta documentație de atribuire;

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la pct. II.7.2.

II.7.3. Încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

II.7.4. Autoritatea contractantă, prin intermediul structurii din cadrul Primăriei Orașului Murfatlar, prevăzută în fișa de date, ca structură cu atribuții pentru organizarea și desfășurarea licitației publice și atribuirea/încheierea contractului de vânzare-cumpărare, are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

II.8. Încheierea contractului

II.8.1. Contractul se încheie în formă autentică, la notarul public, în condițiile legii.

II.8.2. Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal.

II.8.3. Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la art. 341 alin. (26) O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ și de la cele prevăzute la pct. II.4.39 din prezenta documentație de atribuire, poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

II.8.4. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

II.8.5. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii.

II.8.6. Daunele – interese prevăzute la pct. II.8.3. și II.8.4. din prezenta documentație de atribuire, se stabilesc de către Tribunalul Constanța, la cererea părții interesate.

II.8.7. În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarant câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

II.8.8. În cazul în care, în situația prevăzută la pct. II.8.7., nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, procedura se anulează.

SECȚIUNEA II
- FIȘA DE DATE -

organizarea și desfășurarea licitației publice privind vânzarea terenului intravilan, categoria de folosință neproductiv a imobilului înscris în cartea funciară nr. 105900 Murfatlar, teren în suprafață de 900 mp situat în orașul Murfatlar, str. Veteranilor nr. 18, aparținând domeniului privat al Orașului Murfatlar

- A. Informații generale
- B. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare prin licitație publică
- C. Reguli privind ofertele
- D. Criteriul de atribuire pentru determinarea ofertei câștigătoare
- E. Alte informații utile

A. Informații generale

A.1. Informații privind proprietarul: Terenul intravilan, în suprafață de 900 mp este înscris în CF nr. 105900 Murfatlar, fiind situat în orașul Murfatlar, str. Veteranilor nr. 18

Reprezentant legal: Primar Cojocaru Gheorghe

Drept de administrare: Consiliul Local al orașului Murfatlar

Autoritate contractantă: Consiliul Local al orașului Murfatlar

Organizatorul procedurii: Aparatul de specialitate al primarului Orașului Murfatlar

Adresă proprietar: strada Calea Dobrogei, nr. 1, județul Constanța, cod poștal 905100, tel. 0241/234350; fax 0241/234516, e-mail: consiliu-local@primaria-murfatlar.ro, CIF 4859712

Structura cu atribuții pentru organizarea și desfășurarea licitației publice și atribuirea/încheierea contractului de vânzare-cumpărare: Arhitect șef – Compartiment Cadastru, Serviciul Buget Contabilitate

A.2. Scopul realizării procedurii:

Unitatea administrativ-teritorială oraș Murfatlar invită persoanele juridice și/sau fizice interesate să depună oferte în vederea participării la procedura de licitație publică pentru vânzarea terenului intravilan a imobilului înscris în cartea funciară nr. 105900 Murfatlar, teren în suprafață de 900 mp situat în orașul Murfatlar, str. Veteranilor nr. 18, aparținând domeniului privat al Orașului Murfatlar.

A.3. Legislație aplicabilă:

Atribuirea/încheierea contractului de vânzare – cumpărare se va face după derularea procedurii de licitație publică, toate demersurile precum și încheierea contractului având la bază prevederile art. 1650 și următoarele din Legea nr. 287/2009, republicată, privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare, precum și dispozițiile art. 355, art. 363 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

A.4. Prețul minim de pornire al licitației publice: lei, stabilit, în conformitate cu prevederile art. 363 alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, ca valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat, membru ANEVAR și valoarea de inventar a imobilului din contabilitatea instituției.

B. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare prin licitație publică

B.1. Licitația se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către Primăria Orașului Murfatlar în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

B.2. Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către consiliul local Murfatlar și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut;

- c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
- d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
- e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
- f) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;
- g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

B.3. Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor. Până la data limită de depunere a ofertelor, persoanele interesate pot vizita amplasamentul scos la vânzare, iar proprietarul prin funcționarii cu atribuții are obligația de a organiza sesiuni de vizitare a amplasamentului sau de consultare la fața locului a documentelor suplimentare referitoare la teren, motivat și de faptul că persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

B.4. Persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire, ce va fi pusă la dispoziția acesteia, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic, în baza unei solicitări scrise.

Vânzătorul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate în ziua solicitării și plății contravalorii acesteia, dar nu mai târziu de 4 zile lucrătoare de la primirea solicitării.

Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către vânzător a perioadei de 4 zile prevăzută mai sus, să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

B.5. Vânzătorul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări. Vânzătorul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective. Fără a aduce atingere termenului prevăzut mai sus, vânzătorul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel vânzătorul în imposibilitatea de a înainte cu 5 zile de data limită de depunere a ofertelor, acesta din urmă are obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

B.6. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, vânzătorul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea documentației de atribuire și a legii.

B.7. În cazul organizării unei noi licitații potrivit B.6. procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

B.8. Autoritatea contractantă are obligația de a respecta prevederile art. 328 din O.U.G. nr. 57/2019 privind codul administrativ, cu privire la evidența documentelor procedurii de vânzare.

B.9. Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului.

C. Reguli privind ofertele

Ofertanții au obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Ofertele se redactează în limba română și se depun la sediul unității administrativ-teritoriale, în condițiile și termenele prevăzute în caietul de sarcini.

Documentele ce trebuie depuse la autoritatea contractantă:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație/cerere de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări, conform caietului de sarcini;
- b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante, in cazul persoanei juridice:
 - pentru persoana juridică română, copie a certificatului de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, a actului constitutiv, inclusiv a tuturor actelor adiționale relevante;
 - pentru persoanele juridice străine, documente ce atestă înregistrarea și funcționarea legală specific statului de origine în copii traduse și legalizate precum și o scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă comercială română;
 - certificate de atestare fiscală privind achitarea obligațiilor către bugetele publice, după cum urmează:
 - certificat privind plata obligațiilor către bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice-Agenția Națională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că la data depunerii ofertei ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat;
 - certificat privind plata obligațiilor către bugetul local eliberat de compartimentul de specialitate din cadrul primăriei în a cărei rază teritorială are sediul/punct de lucru ofertantul, valabil la data depunerii ofertei, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are obligații restante de plată a impozitelor și taxelor locale;
 - certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului cu maxim 30 zile calendaristice înainte de data stabilită pentru depunerea ofertelor, din care să reiasă faptul că ofertantul nu este în stare de faliment, lichidare judiciară, nu a comis abuzuri sau alte asemenea fapte;
 - declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice, din care să rezulte ca aceasta nu se afla în insolvență, lichidare, reorganizare judiciară sau faliment;
 - împuternicire pentru persoana participantă la deschiderea ofertelor din partea ofertantului, dacă este cazul.
 - acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini, respectiv chitanța privind plata contravalorii documentației de atribuire în valoare de 100 lei;
 - chitanța privind plata garanției de participare;
 - formularul de ofertă întocmit și depus în condițiile documentației de atribuire și a legii.
 - document din care rezultă ca persoana juridică participantă la procedura de licitație publică nu se regăsește în situația de a fi fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile unității administrativ-teritoriale vânzătoare în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie.
- c) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante, în cazul persoanei fizice, P.F.A., I.I. și I.F.:
 - copie de pe actul de identitate/pașaport și de pe autorizația de funcționare eliberată de autoritatea competentă sau de pe actul legal de constituire, după caz;
 - certificat privind plata obligațiilor către bugetul local eliberat de compartimentul de specialitate din cadrul primăriei în a cărei rază teritorială ofertantul are domiciliul, sediul profesional, valabil la data deschiderii ofertelor, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are obligații restante de plată a impozitelor și taxelor locale și/sau de la autoritatea contractantă, după caz;
 - certificat privind plata obligațiilor către bugetul statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice-Agenția Națională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat;
 - acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini, respectiv chitanța privind plata contravalorii documentației de atribuire în valoare de 100 lei;
 - chitanța privind plata garanției de participare,
 - formularul de ofertă întocmit și depus în condițiile caietului de sarcini și a legii.
 - document din care rezultă că persoana fizică participantă la procedura de licitație publică nu se regăsește în situația de a fi fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile ale unității administrativ-teritoriale vânzătoare în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie.

Lipsa la data deschiderii ofertelor a oricărui document menționat mai sus, conduce la respingerea ofertei.

D. Criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor

1. Criteriile de atribuire a contractului de vânzare sunt:

- a) cel mai mare preț oferit;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului licitat.

2. Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatări raționale și eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

a) pentru prețul cel mai mare (oferta financiară) - 40 puncte;

b) pentru capacitatea economico - financiară a ofertanților - cel mai mare nivel al cash-flow-ului (declarații pe proprie răspundere/document emis de unități bancare/declarații bancare din care să reiasă faptul că în cazul atribuirii contractului dispune de resursele declarate - 20 puncte;

c) pentru protecția mediului înconjurător (declarație pe proprie răspundere privind problemele de mediu – Formular nr. 4) - 20 puncte;

d) pentru condiții specifice impuse de natura bunului licitat (declarației de respectare a reglementărilor urbanistice aprobate – Formular nr. 5): 20 puncte;

3. Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul:

a) Punctaj pentru prețul de vânzare

Ofertantul care prezintă cel mai mare preț de vânzare în oferta financiară (formularul nr. 5), obține punctajul maxim, respectiv 40 de puncte. În ordine descrescătoare, punctajele aferente fiecărei oferte se vor calcula după formula:

$$\text{Punctaj pentru prețul de vânzare} = \frac{\text{prețul ofertat} \times 40}{\text{prețul maxim ofertat}}$$

Prețul ofertat nu poate fi mai mic decât prețul minim de vânzare solicitat în caietul de sarcini;

b) Punctaj pentru capacitatea economico-financiară a ofertanților

Punctajul acordat pentru capacitatea economico-financiară este de 20 de puncte și se face în baza declarației pe proprie răspundere/document emis de unități bancare/declarații bancare din care să reiasă faptul că în cazul atribuirii contractului dispune de resursele declarate.

Nedepunerea documentelor conform mențiunilor anterioare se punctează cu 0 puncte.

c) Punctaj pentru protecția mediului înconjurător

Punctajul acordat pentru protecția mediului înconjurător este de 20 puncte și se face în baza declarației privind problemele de mediu – respectiv formularul F6 depus în original.

Lipsa declarației se punctează cu 0 puncte.

d) Punctaj pentru condiții specifice impuse de natura bunului

Punctajul acordat pentru condițiile specifice impuse de natura bunului este de 20 de puncte și se face în baza declarației de respectare a reglementărilor urbanistice aprobate, respective formularul F7 depus în original.

Lipsa declarației se punctează cu 0 puncte

Punctajul total aferent fiecărei oferte = suma punctajelor aferente fiecărui criteriu.

Oferta câștigătoare = oferta care îndeplinește cerințele menționate în documentația de atribuire și care obține cel mai mare punctaj ca urmare a stabilirii punctajului total.

E. Alte informații utile

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

UAT Oraș Murfatlar are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Contractul de vânzare-cumpărare se încheie în formă autentică la notarul public, în condițiile legii și a actului administrativ de aprobare a vânzării.

Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut de lege poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese și pierderea garanției de participare. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă. În cazul în care, în situația prevăzută mai sus, nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile legale.

Anularea procedurii de licitație se poate face în condițiile legii și a documentației de atribuire.

Documentele/certificatele emise de autorități se vor depune în original sau copii conform cu originalul. Celelalte documente cuprinse în ofertă, elaborate de ofertant, se vor depune sub semnătura ofertantului sau a unei persoane împuternicite.

Oferta nu va conține rânduri suplimentare, ștersături sau cuvinte scrise peste scrisul inițial.

Ofertantul este obligat să elaboreze oferta strict în conformitate cu documentele licitației.

F. CONTRACTUL - CADRU CONȚINÂND CLAUZELE OBLIGATORII

1. În baza Hotărârii de Consiliul Local privind aprobarea vânzării imobilului la licitație și a procesului-verbal de adjudecare se va încheia contractul de vânzare, în forma stabilită de notarul public și autoritatea contractantă, conform documentației de atribuire.

2. Contractul de vânzare va conține cel puțin următoarele clauze:

a) Părțile contractului

b) Obiectul contractului

c) Prețul de vânzare și condițiile de plată

d) Data la care operează transmiterea dreptului de proprietate

e) Drepturile și obligațiile părților

f) Cheltuielile ocazionate de încheierea contractului de vânzare în formă autentică, alte cheltuieli

g) Alte clauze obligatorii prevăzute în documentația de atribuire, potrivit specificului bunurilor imobile ce fac obiectul vânzării

3. Contractul se încheie în formă autentică, sub sancțiunea nulității.

4. Contractul de vânzare va fi redactat, încheiat și autentificat de către notarul public, cu respectarea prevederilor

legale în vigoare privind vânzarea bunurilor imobile – terenuri, inclusive respectarea formalităților privind publicitatea imobiliară/ Cartea Funciară.

5. Obiectul contractului de vânzare îl reprezintă transmiterea dreptului de proprietate asupra bunului imobil – teren – ce a format obiectul licitației publice de vânzare, atribuit ofertantului câștigător (actualul cumpărător) și individualizat potrivit documentației de atribuire.

6. Plata vânzării se va face astfel:

- 100% din prețul de vânzare la care se adaugă Taxa pe Valoare Adăugată(TVA) calculată potrivit legii se va achita până la semnarea contractului în formă autentică;

7. Până la achitarea integrală a prețului stabilit se va nota în cartea funciară un drept de ipoteca legală asupra bunului ce formează obiectul contractului de vânzare cumpărare, în favoarea vânzătorului-Orașul Murfatlar, conform art. 2386 pct.1 Cod Civil. În cazul neplății la termenul stabilit contractul se consideră desființat de drept, fără somație, fără punere în întârziere a cumpărătorului, fără intervenția instanței de judecată sau altă formalitate prealabilă, părțile fiind repuse în situația anterioară încheierii lui. Punerea în întârziere rezultă din simplul fapt al neexecutării obligației de plată în termenul fixat.

8. În condițiile în care contractul de vânzare cumpărare încetează pentru nerespectarea achitării prețului, suma achitată ca avans se va constitui venit la bugetul local, reprezentând lipsa de folosință a imobilului înstrăinat.

9. Contractul de vânzare va conține toate clauzele și garanțiile legale privind protecția vânzătorului și a cumpărătorului, în materie de vânzare bunuri imobile, conform prevederilor legale în vigoare și practicii notariale.

10. Toate taxele și cheltuieli ocazionate de procedură și de încheierea în formă autentică a contractului de vânzare, se suportă de către ofertantul câștigător (cumpărător) și se achită de îndată.

SECȚIUNEA IV

Formulare

Cuprinde:

Formular nr. 1 – FIȘA OFERTANTULUI

Formular nr. 2 – CERERE/DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

Formular nr. 3 – FORMULAR DE OFERTA

Formular nr. 4 - Declarație privind problemele de mediu

Formular nr. 5 - Declarație de respectare a reglementărilor urbanistice aprobate

Formular nr. 6 – CONTRACT CADRU

FIȘA OFERTANTULUI

1. Ofertant.....
2. Sediul societății sau adresa.....
3. Telefon.....
4. Adresă e-mail.....
5. Reprezentant legal.....
6. Funcția.....
7. Cod fiscal/C.I. sau B.I.
8. Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului/CNP.....
9. Dovadă oficială din care să rezulte faptul că persoana juridică este sau nu, înregistrată în scopuri plătitoare de TVA.....
- 10.Nr. cont bancar.....
- 11.Banca.....
- 12.Capitalul social (mil. lei).....
- 13.Cifra de afaceri (mil. lei).....
- 14.Sediul sucursalelor (filialelor) locale – dacă este cazul.....
-
- 15.Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale.....
-
-
-

Declarăm pe propria răspundere că datele menționate sunt corecte și conform cu documentele oficiale .

Data,

Ofertant,

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

pentru vânzare, prin licitație publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat a terenului intravilan neproductiv în suprafață de 900 mp înscris în cartea funciară nr. 105900 Murfatlar, aflat în proprietatea privată a orașului Murfatlar.

Către,

Primăria Orașului Murfatlar

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația _____ din data de _____.

Prin prezenta, _____ (denumire, CUI, nr. Reg. Com., sediu, reprezentant, funcție/numele și prenumele, CNP, CI/BI, adresă) manifest intenția fermă de a participa la licitația publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat, a imobilului înscris în CF nr. 105900, în suprafață de 900 mp, situat în oraș Murfatlar, str. Veteranilor nr. 18.

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, a condițiilor pentru încheierea contractului, a condițiilor respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în Documentația de atribuire și îmi asum responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite. (persoana juridică)

în numele societății comerciale va participa dl./dna. _____, posesor (poseoare) al(a) C.I. seria _____, nr. _____, împuternicit prin Delegația nr. _____ sau Împuternicire nr. _____, din data de _____, emisă de _____, să reprezinte societatea și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data,

Ofertant,

FORMULAR DE OFERTĂ

pentru vânzare, prin licitație publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat a terenului intravilan neproductiv în suprafață de 900 mp înscris în cartea funciară nr. 105900, aflat în proprietatea privată a orașului Murfatlar

Subsemnatul/a reprezentant al ofertantului

_____,

_____ (date

identificare ofertant)

Oferta mea de preț pentru imobilul, cu datele de identificare menționate mai sus, scos la licitație este de _____, lei.(suma în litere și cifre)*

Oferta prezentă este valabilă până la finalizarea procedurii de vânzare-cumpărare, în condițiile în care Consiliul Local al Orașului Murfatlar prin Primăria Orașului Murfatlar nu decide altfel.

Data

Nume, prenume _____

_____ în calitate de _____

Semnătură

.....
(denumirea/ numele)

DECLARAȚIE
oferantului privind problemele de mediu

Subsemnatul, (numele, prenumele oferantului),
reprezentant împuternicit al.....(denumirea și sediul/
adresa oferantului),

Subsemnatul,.....
.....(numele, prenume, adresă și C.I., Seria, nr., C.N.P.)

în calitate de oferant la procedura pentru atribuirea contractului având ca
obiect....., la data de (zi/lună/an),
organizată de Orașul Murfatlar (denumirea autorității contractante), declar pe propria răspundere, sub
sanctiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că mă angajez să respect prevederile legislației în
vigoare privind protecția mediului.

Subsemnatul declar că am fost informat de vânzător asupra posibilității modificării legislației de
protecția mediului din România, în procesul armonizării graduale a legislației de protecția mediului din
România cu cerințele în domeniu ale Uniunii Europene.

Aceste împrejurări pot oricând genera costuri suplimentare pentru investiții pe terenul oferat, iar
suportarea lor revine în sarcina mea.

Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea
prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Data completării

Numele și prenumele:

Autorizat să semneze această ofertă în numele:

Semnătura

Ștampila

.....
(denumirea/ numele)

DECLARAȚIE
de respectare a reglementărilor urbanistice aprobate

Subsemnatul,(numele, prenumele ofertantului),
reprezentant împuternicit al.....
(denumirea și sediul/ adresa ofertantului)

Subsemnatul,(numele, prenume,
adresă și C.I., Seria, nr., C.N.P.) în calitate de ofertant la procedura pentru atribuirea contractului având
ca obiect....., la data de (zi/lună/an),
organizată de Orașul Murfatlar (denumirea autorității contractante), declar pe propria răspundere, sub
sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că mă angajez să respect reglementările urbanistice
aprobate.

Data completării

Numele și prenumele:

Autorizat să semneze această ofertă în numele:

Semnătura

Ștampila

RAPORT DE EVALUARE

JUDEȚUL CONSTANȚA		
ORAȘ MURFATLAR		
INTRARE	Nr.	6269
IESIRE		
Zi	Luna	An
10	04	2023

Proprietate imobiliara

Teren intravilan din Oras Murfatlar, Str. Vetranelor nr.18, 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 terenurilor intravilan din Oras Murfatlar, Str. Veteranilor nr.18, 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 din Oras Murfatlar, Str. Veteranilor nr.18, judetul Constanta, identificat cu nr. cadastral 105900 in suprafata din acte de 1000 mp si 900 mp masurata, aflat în proprietatea UAT MURFATLAR.

Data de Referinta a evaluarii: 01.04.2025

Raportul de evaluare fost intocmit de evaluator autorizat membru ANEVAR Diaconu Nicoleta in data de 05.04.2025.

Documente ce au stat la baza :

- Nota de comanda 17/19.03.2025
- Certificate de urbanism nr. 42/24.03.2025
- Extras de Carte funciara pentru informare nr.105900

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

Nr.Crt.	Adresa imobil	Nr. Cadastral	Suprafata teren masurata	Valoare Euro	Valoare lei
1.	Teren din Str. Veteranilor nr.18, Murfatlar, jud, Constanta	105900	900 mp	19.499	97.051

Valoarea chiriei de piata

Nr.Crt.	Adresa imobil	Nr. Cadastral	Suprafata teren	Valoare chirie Euro/mp	Valoare chirie lei/mp
1.	Teren din Str. Veteranilor nr.18, Murfatlar, jud, Constanta	105900	900 mp	0.44	2.18

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,

Valoarea estimata a terenului intravilan din Localitatea Murfatlar, Str. Veteranilor nr.18, jud Constanta este de :**19.499 euro** echivalentul a **97.051 lei**

Valoarea estimata a chiriei de piata pe metru patrat pentru terenul intravilan situat in Localitatea Murfatlar, Str. Veteranilor nr.18, jud Constanta este de **0.44 euro** echivalentul a **2.18 lei**

Evaluator autorizat
Diaconu Nicoleta

Data:
05.04.2025



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/chiria de piata
- 5.2 Abordarea prin piata

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:

05 Aprilie 2025



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 al organizatii profesionale membru titular al 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 Cartea Funciara aferenta imobilului 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 2022 ANEVAR, Standardele

Internationale de Raportare Financiara, Standardele Contabile Nationale sau alte referinte profesionale, cu exceptia prevederilor specifice GEV 630.

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 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 01.04.2025.

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 piata au fost:
 - Stabilirea termenilor de referință ai evaluării;
 - Inspecția bunului/bunurilor de evaluat; Au fost preluate informații referitoare la bunurile imobile evaluate și s-au realizat fotografii. Nu au fost inspectate părțile ascunse ale bunurilor imobile.
 - Stabilirea ipotezelor și a ipotezelor speciale care au stat la baza procesului de evaluare;
 - obținerea de informații asupra pretului de tranzacționare sau ofertelor de bunuri imobile similare; informații culese de pe surse specializate și verificate pe mail sau telefonic, fără a face o inspecție la fața locului.
 - Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- Aplicarea abordării și a metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii de piață și fundamentarea opiniei evaluatorului

1.9 Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se va baza evaluarea

Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

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

- Nota de comanda 17/18.03.2025
- Certificate de urbanism nr.42/24.03.2025
- Extras de Carte funciara pentru informare nr.105900
- Informatii din piata imobiliara
- Cursul de referința al monedei naționale;
- Publicații privind piața imobiliara, ziare, reviste, pagini web, agenții imobiliare, proprietari ai unor imobile comparabile etc. (www.imobiliare.ro, www.imobiliare.waa2.ro, www.imoradar24.ro, www.olx.ro, www.public24.ro, www.anunturiparticulari.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-2022- 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 19.03.2025 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). Afirmatiile 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 distribuția 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 conformității cu SEV

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR -2022 .

- SEV 100- Cadrul general (IVS-Cadrul general);
- SEV 101- Termeni de referință ai evaluării (IVS 101);
- SEV 102- Documentare și conformare (IVS 102);
- SEV 103- Raportarea (IVS 103);
- SEV 104- Tipuri ale valorii;
- SEV 105- Abordări și metode de evaluare;
- 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 și în lei.

Cursul BNR de schimb leu/EUR valabil la data 01.04.2025 este 4.9771 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 piata, oras, vecinatatii, 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, înconjurată 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.

Conform observațiilor și informațiilor culese de evaluator, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor, evaluatorul a observat că în zona gradul de poluare din punct de vedere al noxelor se încadrează la limitele admise.

2.2 Situația juridică

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

2.3 Descrierea terenului

Terenul intravilan ce face obiectul evaluării, este teren intravilan cu destinație – curți –construcții existând o construcție în suprafața de 40mp fără acte, dar pentru faptul că terenul se află pe fosta gropă de gunoi și are o pantă cu înclinare de aproximativ 45grade (pământul format prin depunere gunoi menajer), se pretează pentru grădini, livezi, loc de recreere.

Detalii descriere vezi Anexa1.

2.4 Descrierea construcției

Nu este cazul

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

Nu este cazul

2.6 Istoricul proprietatii subiect

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

2.7 Date privind impozitele si valorile de impozitare

Conform legislatiei in vigoare.

3 Descrierea si analiza pietei a bunului de evaluat

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

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

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

In cazul 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 proprietatilor (rezidentiala), piata specifica pentru proprietatilor imobiliare, este cea a rezidentiala. Analiza efectuata s-a bazat pe identificarea proprietatilor imobiliare similare cu proprietatile subiect, amplasate in Oras Murfatlar.

3.1 Analiza Cererii

Cererea este mica, deoarece puterea de cuparare este mica, instabilitatea geopolitica dar si factorii de mediu afectează cererea. Majoritatea ofertelor sunt publicate timp indelungat si se adreseaza cel mai probabil, atat 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. S-au identificat proprietati similare cu proprietatile subiect, preturile fiind cuprinse intre 36 -75 euro/mp pentru terenurile construibile. Ofertele de acest tip (terenuri intravilane) pentru închiriere sunt inexistente, evaluatorul fiind nevoit sa largeasca plansa de cautari si in alte localitati din judet.

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 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 10%-20%.

Transformarea pieței imobiliare într-o piață a cumparatorului s-a realizat în contextul economiei locale, și a migrării populației în alte zone mai bine dezvoltate ale județului (Municipiul Constanta).

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 pieței imobiliare,

În acest caz se presupune că terenurile evaluate sunt terenuri libere. Astfel, se pot crea ipoteze de utilizari ale terenurilor, prin comparație cu alte proprietati, rezultand valoarea acestora.

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

Concluziile analizei CMBU, efectuate din prisma celor patru teste

- Cea mai buna utilizare a proprietatilor imobiliare studiate este :teren intravilan-curti-constructii rezidentiale , teren ce se preteaza pentru gradini, livada sua loc de recreere.
- Utilizarea poate fi realizata imediat si se poate mentine pe termen lung.
- Prin forma, dimensiune, destinatie , structura pamantului(pamant format din gunoi menajer), teren ingradit si ingrijit de catre proprietarul imobilului invecinat, acest imobil va avea ca si cumparator probabil, proprietarul imobilului vecin pentru comasarea proprietatilor.

A se vedea Anexa 1 .

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 proprietatii supus evaluării;
- localizarile respective;
- calitatea terenului sau vârsta și specificatiile 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 solicitată.

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 asemanările 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-120.000 euro

Teren intravilan constructibil în suprafață de 1600 mp, în Murfatlar, Frontul stradal este de 25 ml, cu utilități pe teren, drum asfaltat.

Comparabila B-80.000 euro

Teren intravilan constructibil în suprafață de 1100 mp, în Murfatlar, Frontul stradal este 25 ml, cu utilități lângă teren, drum asfaltat.

Comparabila C- 55.000 euro

Teren intravilan constructibil în suprafață 1003 mp, în Murfatlar, Frontul stradal este 20 ml, cu utilități lângă teren, drum asfaltat

Comparabila D- 55.000 euro

Teren intravilan constructibil în suprafață de 1512 mp, în Murfatlar ultracentral, Frontul stradal este 11.25 ml, cu utilități lângă teren, drum asfaltat

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

- Pentru marja de negociere comparabilele au fost ajustate cu 10% deoarece s-a observat că terenurile stau pe piață mai mult de 1 an- 2 ani.
- Pentru 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 evaluate.
- Pentru restricții s-au ajustat cu 30% deoarece terenurile constructibile conform legislației sau conform PUZ-ului aprobat trebuie să aibă front stradal între 8-12m, o suprafață de 150-200 mp și adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea. A se vedea Art.7.1 Parcelarea și dezmembrarea alin(4) din Certificatul de urbanism, și pentru faptul că există deja o construcție și se poate obține o autorizație de modernizare sau de extindere a construcției inițiale.
- pentru suprafață s-a ajustat cu 3.12% pentru o diferență de 500 mp. S-a ajuns la această concluzie după ce s-au analizat perechile de date A și B, formula calcul $(A-B)/B$.
- pentru construcție comparabilele A și B s-au ajustat cu -5.52% după formula calcul $(A-B)/B$.
- Pentru utilități s-a ajustat cu -10% observație preluată din analiza pietei. Evaluatorul a constatat că terenurile cu utilități: apă, curent sunt mai valoroase cu circa 10-15%.

Modul de calcul și valoare sunt descrise în Anexa 2

Estimarea valorii chiriei de piata

Descrierea comparabilelor relevante folosite in evaluare pentru stabilirea chiriei de piata

Comparabila A-1.200 euro

Teren situat in Ovidiu, ideal pentru parcare in suprafata de 3000 mp, pietruit si curent electric.

Comparabila B-1.500 euro

Teren situat in Constanta aproape de iesirea Valu lui Traian, ideal pentru parcare in suprafata de 3000 mp, cu acces la toate utilitatile zonei, teren neamenajat.

Comparabila C- 2250 euro

Teren situat in Cumpana, ideal pentru parcare in suprafata de 3000 mp, cu utilitati(apa, curent), teren platforma betonata.

Comparabila D- 650 euro

Teren situat in Constanta zona JUMBO, ideal pentru parcare in suprafata de 1000 mp, cu acces la toate utilitatile zonei, teren pietruit.

Pentru a estima valoarea probabila a chiriei de piata s-au facut urmatoarele ajustari:

- Pentru dreptul de proprietate transmis, Conditii de finantare, Conditii de vanzare, Conditii de piata, destinatia terenului, localizare, nu s-a facut nicio ajustare comparabilele fiind similare cu proprietatea evaluate, sau piata nu recunoaste.
- Pentru marja de negociere comparabilele au fost ajustate cu -10% deoarece s-a observat ca terenurile stau pe piata mai mult de 1 an- 2 ani
- pentru suprafata s-a ajustat cu 15.38% pentru o diferenta de 2000 mp. S-a ajuns la aceasta concluzie dupa ce s-au analizat perechile de date C si D, formula calcul $(C-D)/D$. Cu cat terenurile sunt mai mari pentru amenajarea unei parcuri cu atat pretul este mai mare.
- pentru utilitati s-a ajustat cu -15.38%, s-a ajuns la aceasta concluzie dupa ce s-au analizat perechile de date C si D, formula calcul $(C-D)/D$.

6. Analiza rezultatelor si concluziilor asupra valorii

6.1 Analiza rezultatelor

Valorile rezultate in urma aplicării metodei de evaluare selectata sunt urmatoarele:

- Abordarea prin piata

Valorile rezultate in urma aplicării metodei de evaluare selectate sunt urmatoarele:

Nr.Crt.	Adresa imobil	Nr. Cadastral	Suprafata teren masurata	Valoare Euro	Valoare lei
2.	Teren din Str. Veteranilor nr.18, Murfatlar, jud, Constanta	105900	900 mp	19.499	97.051

Valoarea chiriei de piata

Nr.Crt.	Adresa imobil	Nr. Cadastral	Suprafata teren	Valoare chirie Euro/mp	Valoare chirie lei/mp
2.	Teren din Str. Veteranilor nr.18, Murfatlar, jud, Constanta	105900	900 mp	0.44	2.18

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 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 aplică.

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 terenului intravilan conform Standardelor ANEVAR- Editie 2022

Valoarea estimată a terenului intravilan din Localitatea Murfatlar, Str. Veteranilor nr.18, jud Constanta este de **:19.499 euro echivalentul a 97.051 lei**

Valoarea estimată a chiriei de piață pe metru patrat pentru terenul intravilan situat în Localitatea Murfatlar, Str. Veteranilor nr.18, jud Constanta este de **0.44 euro echivalentul a 2.18 lei**

Evaluator autorizat :

Diaconu Nicoleta

Data:

05.04.2025



Anexe:

- Anexa 1 – Descriere teren
- Anexa 2 – Calcul teren
- Acte de proprietate (Extras de Carte funciara, Certificat de urbanism)
- Rezumatul vanzarilor
- Date statistice
- Figuri ,scheme, fotografii
- Alte informatii considerate adecvate

ANEXA 1 fila 1

Descriere

Adresa terenului	Localitatea Murfatlar, Str.Veteranilor nr.18 , jud. Constanta
Proprietar	ORAS MURFATLAR
Suprafata	900 MP -masurata
Nr.Cadastral	105900
Accesul /deschidere la strada	Deschidere 29.10 mp , accesul se face prin str.Veteranilor
Zona de amplasare	Centrala
Vecinatasi	EST-Proprietate privata, Sud-teren Oras Murfatlar, Nord -Str. Veteranilor, Vest-proprietate privata
Pozitia fata de apa, canal	in apropiere
Pozitia fata de gaze/termoficare	Nu este cazul
Pozitia fata de electricitate	in apropiere
Tipul de drum la care are acces	asfalt
Dimensiuni, forme, proportii si orientare	forma neregulata, panta abrupta
Restricții de folosire conform planului urbanistic	teren situat pe fosta groapa de gunoi, terenul se preteaza ptr. gradini, sau constructii usoare
Suprafata adecvata sau nu in cadrul urban	Zona de locuinte = sub 150-200 mp, regim de inaltime mic
Aspect urbanistic si estetic al cladirilor vecine	civilizat
Poluare	Nu este cazul
Categoria de folosinta actuala	curti constructii
Natura terenului	teren situat pe fosta groapa de gunoi, terenul se preteaza ptr. gradini, sau constructii usoare de depozitare
Gradul seismic al zonei	VII
Starea terenului	nefavorabil constructiv
Utilizarea terenului propusa-CMBU	gradini, spatiu de recreere



Nicolas

Subiect		A	B	C	D	
Pret de vanzare euro			120000	80000	55000	55000
euro data evaluarii	4,9771					
metri patrati proprietate	900	1600	1100	1512	1003	
pret euro/mp		75	73	36	55	
marja de negociere mp						
Ajustare %		-10 %	-10 %	-10 %	-10 %	
Ajustare euro		-7,50	-7,27	-3,64	-5,48	
pret ajustat euro		67,50	65,45	32,74	49,35	
Drept de proprietate transmis	absolut	similar	similar	similar	similar	
Ajustare %		0 %	0 %	0 %	0 %	
Ajustare euro		0	0	0	0	
pret ajustat euro		67,50	65,45	32,74	49,35	
Restrictii legale	da-construiri constructii usoare	nu	nu	nu	nu	
Ajustare %	gradini, constructii usoare	-30 %	-30 %	0 %	-30 %	
Ajustare euro		-20,25	-19,64	0,00	-14,81	
pret ajustat euro		47,25	45,82	32,74	34,55	
Conditii de finantare		similar	similar	similar	similar	
Ajustare %		0 %	0 %	0 %	0 %	
Ajustare euro		0	0	0	0	
pret ajustat euro		47,25	45,82	32,74	34,55	
Conditii de vanzare		similar	similar	similar	similar	
Ajustare %		0 %	0 %	0 %	0 %	
Ajustare euro		0	0	0	0	
Pret ajustat euro		47,25	45,82	32,74	34,55	
Conditii de piata		similar	similar	similar	similar	
Ajustare %		0 %	0,00%	0 %	0 %	
Ajustare euro		0	0,00	0	0	
pret ajustat euro		47,25	45,82	32,74	34,55	
Pret ajustat euro		47,25	45,82	32,74	34,55	
Localizare						
Distanta fata de prop evaluata	Murfatlar	Murfatlar	Murfatlar	Murfatlar	Murfatlar	
Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00	
suprafata MP	900	1600	1100	1512	1003	
Ajustare %		-4,38%	-1,25%	-3,82%	-1,00%	
Ajustare euro		-2,07	-0,57	-1,25	-0,35	
destinatia(utilizarea terenului)	intravilan	similar	similar	similar	similar	
Ajustare %		0 %	0 %	0 %	0 %	
Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00	
constructie pe teren	da	da	nu	da	nu	
Ajustare %		-5,52 %	0,00 %	0,00 %	-5,52 %	
Ajustare euro		-2,61	0,00	0,00	-1,91	
topografie/relief	panta abrupta inclinatie 45	plan	plan	plan	plan	
Ajustare %		-20 %	-20 %	-20 %	-20 %	
Ajustare euro		-9,45	-9,16	-6,55	-6,91	
Poluare	nu	similar	similar	similar	similar	
Ajustare %		0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	
Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00	
utilitati disponibile	fara utilitati	cu utilitati	cu utilitati	cu utilitati	cu utilitati	
Ajustare %		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%	
Ajustare euro		-4,73	-4,73	-3,27	-3,45	
total ajustari caracteristici fizice%		-39,90 %	-31,25 %	-33,82 %	-36,52 %	
total ajustari caracteristici fizice euro		-18,85	-14,46	-11,07	-12,62	
pret ajustat euro		28,40	31,36	21,67	21,93	
Ajustare totala bruta absoluta euro		18,85	14,46	11,07	5,35	
Ajustare totala bruta absoluta %		39,90%	31,25%	33,82%	36,52%	
numar ajustari		4,00	3,00	3,00	4,00	
Valoarea proprietatii subiect		euro 19499		lei 97051		
S-a ales comparabila C avand caracteristicile cele mai asemanatoare si o ajustare bruta de 33.82%						
Data evaluarii 01.04.2025						



 Legitimata Nr. 19106
 Valabil 2025
 Specializarea: EPI, EBM
 ANEVAR • ANEVAR • ANEVAR

Chiria de piata

Anexa 3

Teren din strada Veteranilor nr.18, Murfatlar, jud.Cta

Subiect	A	B	C	D	
Pret de inchiriere euro	1200	1500	2250	650	
euro data evaluarii	4,9771				
metri patrati proprietate	900	3000	3000	1000	
pret euro/mp	0,40	0,50	0,75	0,65	
marja de negociere mp					
Ajustare %	-10 %	-10 %	-10 %	-10 %	
Ajustare euro	-0,04	-0,05	-0,08	-0,07	
pret ajustat euro	0,36	0,45	0,68	0,59	
Restrictii legale	similar	similar	similar	similar	
Ajustare %	0 %	0 %	0 %	0 %	
Ajustare euro	0	0	0	0	
pret ajustat euro	0,36	0,45	0,68	0,59	
Conditii de inchiriere	similar	similar	similar	similar	
Ajustare %	0 %	0 %	0 %	0 %	
Ajustare euro	0	0	0	0	
Pret ajustat euro	0,36	0,45	0,68	0,59	
Conditii de piata	similar	similar	similar	similar	
Ajustare %	0 %	0 %	0 %	0 %	
Ajustare euro	0	0	0	0	
pret ajustat euro	0,36	0,45	0,68	0,59	
Pret ajustat euro	0,36	0,45	0,68	0,59	
Localizare	Murfatlar	Ovidiu	Palas	Cumpana	Constanta in spate Jumbo
Ajustare %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ajustare euro		0,00	0,00	0,00	0,00
suprafata MP	900	3000	3000	3000	1000
Ajustare %		15,38%	15,38%	15,38%	0,00%
Ajustare euro		0,06	0,07	0,10	0,00
destinatia(utilizarea terenului)	gradina/ depozitare	parcare	similar	parcare	parcare
Ajustare %		-25,00%	0,00%	-25,00%	-25,00%
Ajustare euro		-0,09	0,00	-0,17	-0,15
utilitati	langa teren	pe teren	langa teren	pe teren	langa teren
Ajustare %		-15,38%	0,00%	-15,38%	0,00%
Ajustare euro		-0,06	0,00	-0,10	0,00
total ajustari caracteristici fizice%		-25,00 %	15,38 %	-25,00 %	-25,00 %
total ajustari caracteristici fizice euro		-0,09	0,07	-0,17	-0,15
pret ajustat euro		0,27	0,52	0,51	0,44
Ajustare totala bruta absoluta euro		0,09	0,07	0,38	-0,15
Ajustare totala bruta absoluta %		55,76 %	15,38 %	55,76 %	-25,00 %
numar ajustari		3,00	1,00	3,00	1,00
Valoarea chiriei/mp euro					0,44
Valoarea chiriei/mp lei					2,18

S-au ales comparabila D avand si caracteristicile cele mai apropiate fata de proprietatea evaluata

Data evaluarii 01.04.2025





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

Seria A Nr. 0456693

Denumire/Nume și prenume:
ORAS MURFATLAR

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

Exemplu:

000000000000000000000000596393941

A

Cal. MUR. 14.19.30.F93

Coșul de înregistrare fiscală (C.I.R.):

4859712

Data atribuirii (C.I.F.):

09.11.1993

Data eliberării:

04.02.2008

Se eliberează înscrisor cu 91 din 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. 17 DIN 19.03.2025

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

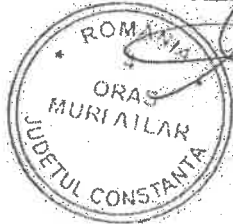
Vă rugăm a expedia la adresa : UAT oraș Murfatlar, str Calea Dobrogei nr. 1, cod postal 905100, județul Constanța, cod fiscal 4859712, telefon 0241/234350, telefon – fax 0241/234516, reprezentata prin COJOCARU GHEORGHE – primar, produsele/servicii menționate în tabelul de mai jos.

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 contractului de prestări de servicii nr.4515/13.03.2024 și a referatului de necesitate întocmit de Șerban Alexandru, înregistrat sub nr.4680 /18.03.2025.

NR CRT	DENUMIREA PRODUSULUI CARACTERISTICI	UM	CANTITATE	TERMEN DE PRESTARE/ LIVRARE
1	Raport de evaluare pentru stabilirea valorii de piață, necesar la închiriere/vânzare pentru : ➤ teren, str.Veteranilor nr.18, oraș Murfatlar, județul Constanța, nr.cadastral 105900, suprafața din acte 1.000 mp si măsurată 900 mp ➤ teren, str.Calea București FN, oraș Murfatlar, județul Constanța, nr.cadastral 106930, suprafața totală 609 mp	buc	1	

PRIMAR,
COJOCARU GHEORGHE



ÎNTOCMIT,
SOVA-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. 105900 Murfatlar

Nr. cerere	62095
Ziua	27
Luna	04
Anul	2023

Cod verificare
100133623926



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Murfatlar, Str Veteranilor, Nr. 18, Jud. Constanta

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	105900	Din acte: 1.000 Masurata: 900	Teren imprejmuit; IMPREJMUIT LIM. 1-2-3-4 SI 1-13-12 CU GARD DE ZIDARIE; LIM. 4-5-6-7-8-9-10-11-12 CU GARD DE PLASA.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri pivoitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
62095 / 27/04/2023	
Act Administrativ nr. 43, din 27/03/2023 emis de CL MURFATLAR; Act Administrativ nr. 6160, din 06/04/2023 emis de PRIMARIA MURFATLAR; Act Administrativ nr. 6159, din 06/04/2023 emis de PRIMARIA MURFATLAR; Act Administrativ nr. 6377, din 10/04/2023 emis de PRIMARIA MURFATLAR;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE , DOMENIU PRIVAT, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORAS MURFATLAR	

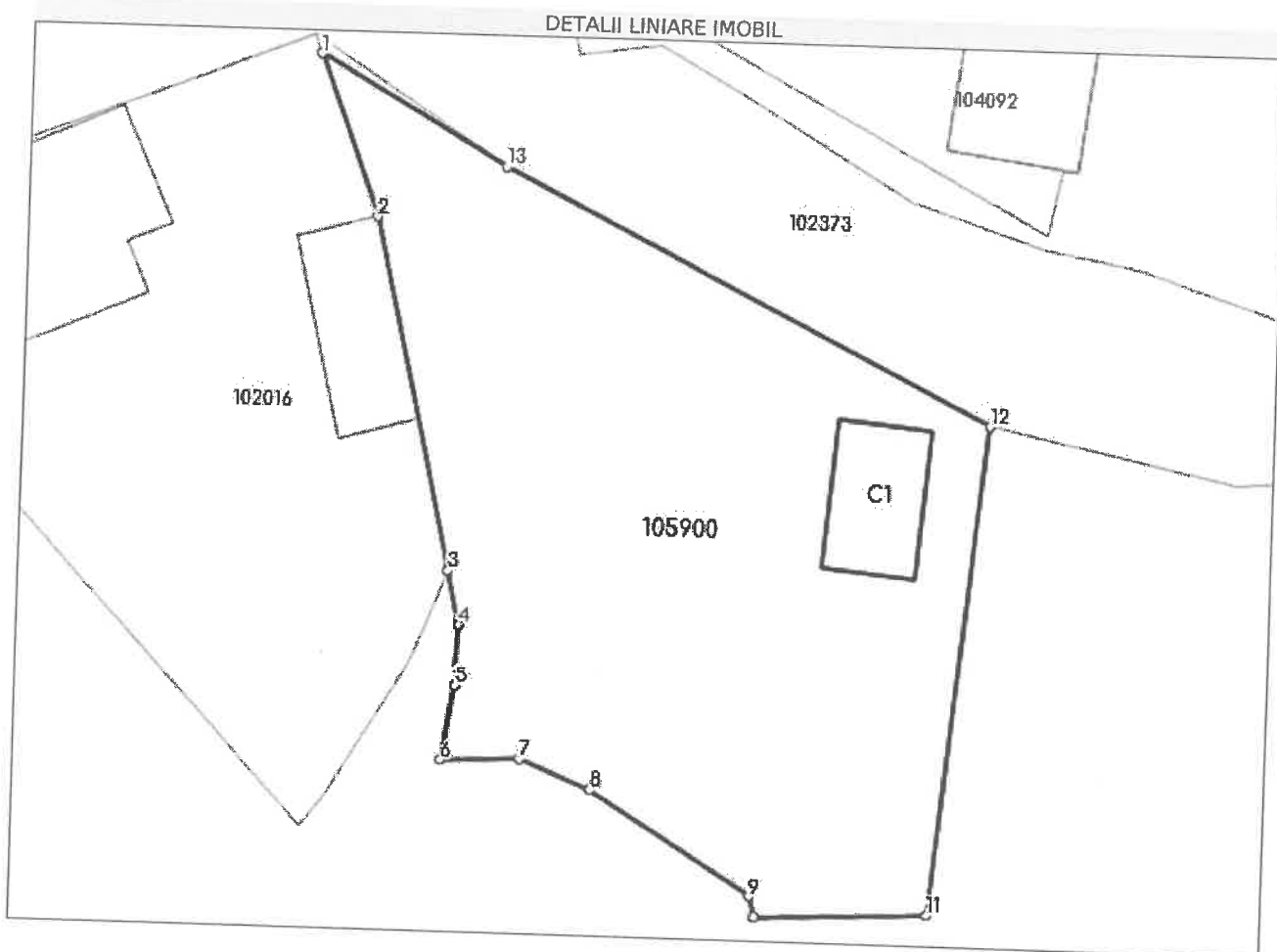
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
105900	Din acte: 1.000 Masurata: 900	IMPREJMUIT LIM. 1-2-3-4 SI 1-13-12 CU GARD DE ZIDARIE; LIM. 4-5-6-7-8-9-10-11-12 CU GARD DE PLASA.

* 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	curti constructii	DA	Din acte: 1.000 Masurata: 900	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	105900-C1	constructii anexa	40	Fara acte	S. construita la sol:40 mp; S. construita desfasurata:40 mp; ANEXA PARTER. FARA ACTE.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.146
2	3	19.227

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
3	4	2.94
4	5	3.253
5	6	4.057
6	7	4.179
7	8	4.068
8	9	10.147
9	10	1.123
10	11	9.164
11	12	26.242
12	13	29.1
13	1	11.492

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

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

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

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

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

Data soluționării,
04-05-2023

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
LAVINIA-IRINA RUSU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



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

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

Nr.cerere	62095
Ziua	27
Luna	04
Anul	2023

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 105900 / UAT Murfatlar

TEREN Intravilan

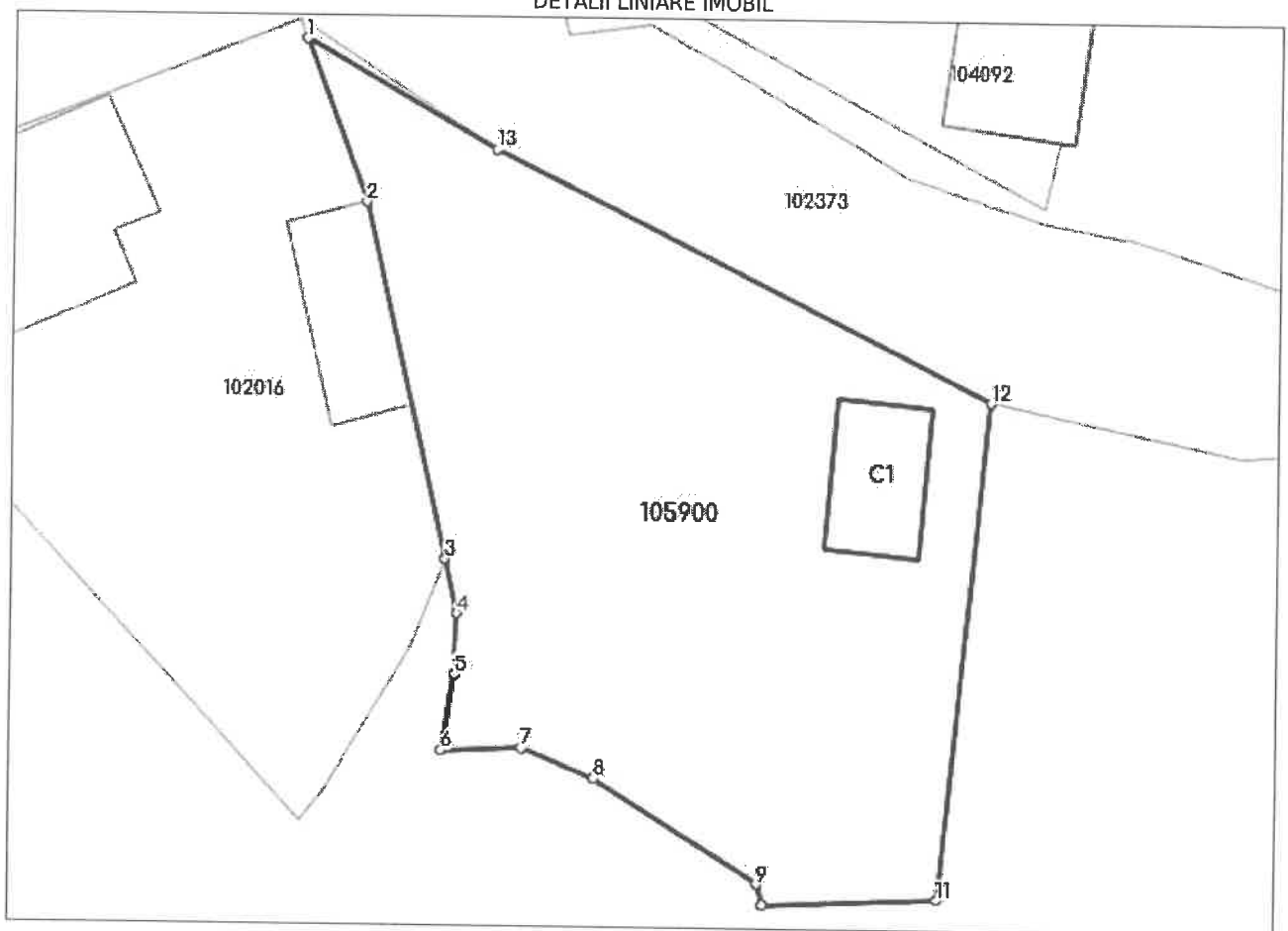
Adresa: Loc. Murfatlar, Str Veteranilor, Nr. 18, Jud. Constanta

Comuna/Oraș/Municipiu: Murfatlar

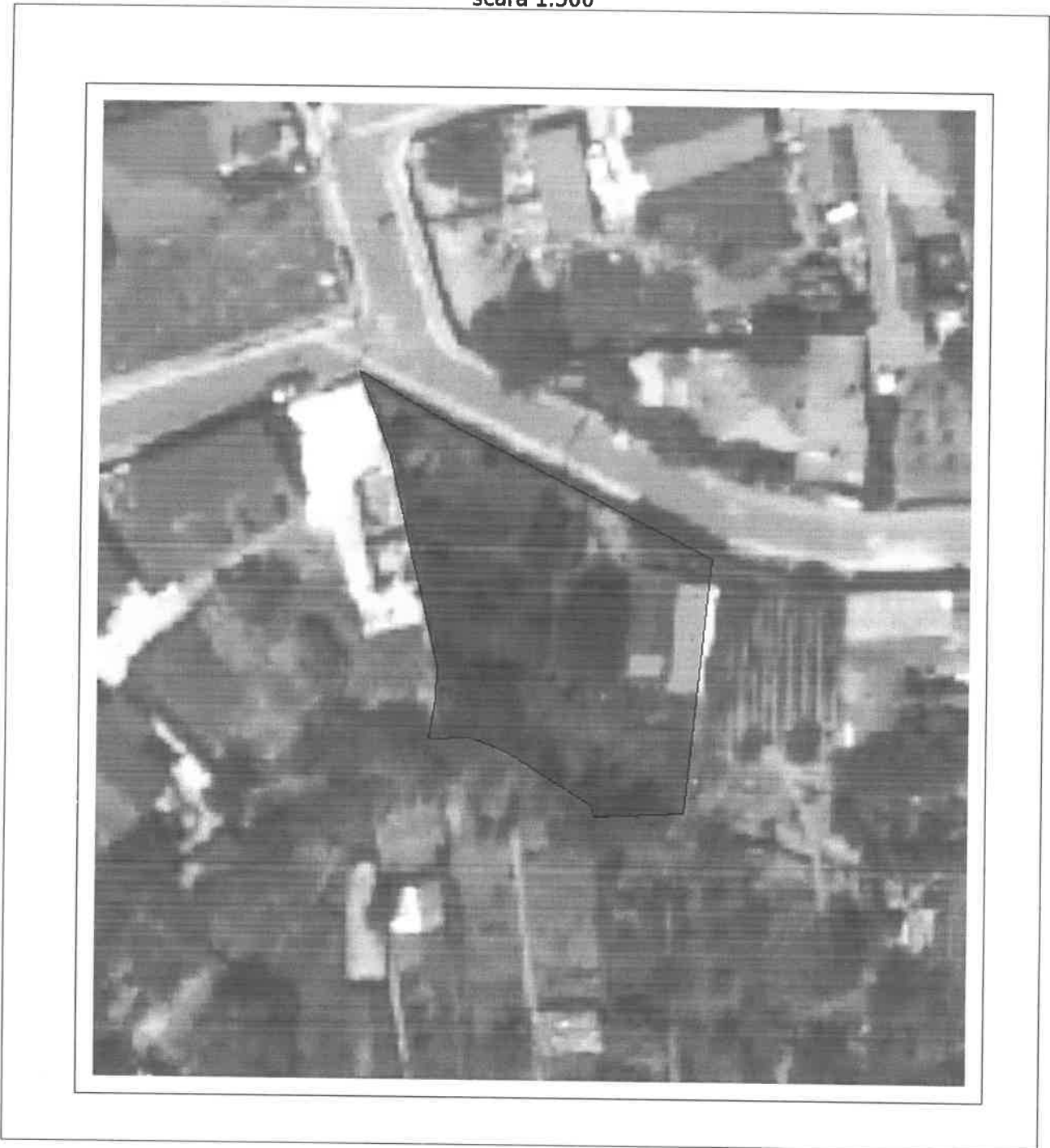
Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
105900	900	IMPREJMUIT LIM. 1-2-3-4 SI 1-13-12 CU GARD DE ZIDARIE; LIM. 4-5-6-7-8-9-10-11-12 CU GARD DE PLASA.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



**Incadrare in zonă
scara 1:500**



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra viilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	900			
	TOTAL:		900			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	105900-C1	constructii anexa	40	Fara acte	ANEXA PARTER. FARA ACTE.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.146
2	3	19.227
3	4	2.94
4	5	3.253
5	6	4.057
6	7	4.179
7	8	4.068
8	9	10.147
9	10	1.123
10	11	9.164
11	12	26.242
12	13	29.1
13	1	11.492

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

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

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CONSTANTA la data: 28-04-2023
Situția prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

ILIOARA TOADER

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

Dosarul nr. 62095 / 27-04-2023

INCHEIERE Nr. 62095

Inspector: ILIOARA TOADER

Registrator: FLORINA DINUT

Asistent registrator: LAVINIA-IRINA RUSU

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

-Act Administrativ nr.6159/06-04-2023 emis de PRIMARIA MURFATLAR;

-Act Administrativ nr.43/27-03-2023 emis de CL MURFATLAR;

-Act Administrativ nr.6377/10-04-2023 emis de PRIMARIA MURFATLAR;

-Act Administrativ nr.6160/06-04-2023 emis de PRIMARIA MURFATLAR;

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

-

pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 105900

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE , DOMENIU PRIVAT mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea ORAS MURFATLAR, sub B.1 din cartea funciara 105900 UAT Murfatlar;

Prezenta se va comunica părților:

ORAS MURFATLAR

MUSTAFA CETIN

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

Data soluționării,

04-05-2023

Registrator,

FLORINA DINUT

Asistent Registrator,

LAVINIA-IRINA RUSU

Inspector,

ILIOARA TOADER

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

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

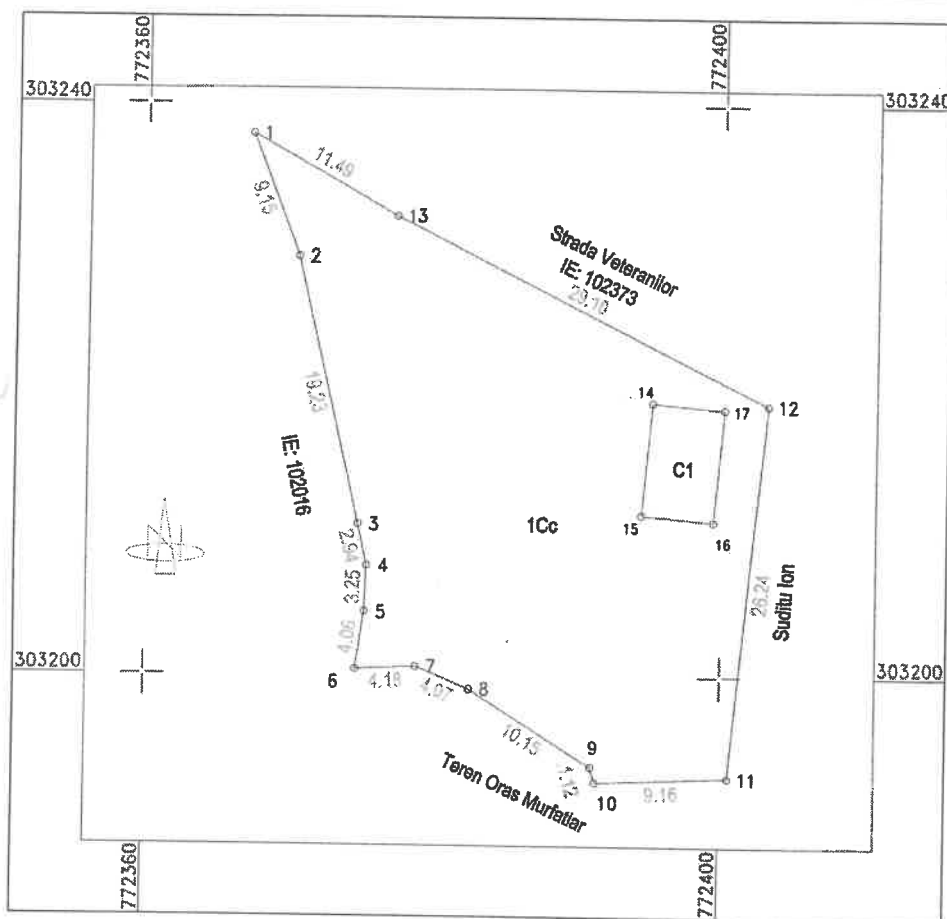
Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018
Autenticitatea documentului poate fi verificată la adresa www.ancpi.ro/verificare

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Anexa nr. 16

Nr. cadastral	Suprafata masurata(mp)	Adresa imobilului:
	900	Murfatlar, Strada Veteranilor nr. 18 jud. CONSTANTA
Nr Cartea Funciara:		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		MURFATLAR



Calcul analitic pentru suprafata construita si reconstruita necesara pentru a asigura exploatarea normala a constructiei

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
14	303219.173	772395.185	7.923
15	303211.281	772394.486	5.000
16	303210.847	772399.467	7.918
17	303218.734	772400.166	5.000

S=40mp P=25.84m

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentuni
1	Cc	900	Imprejmuit lim. 1-2-3-4 si 1-13-12 cu gard de zidarie; lim. 4-5-6-7-8-9-10-11-12 cu gard de piasa.
-	-	-	
Total		900	

B. Date referitoare la constructie

Cod Constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [m]	Mentuni
C1	CA	40	Anexa Parter - S constr. desfasurata = 40 mp. - FARA ACTE-
-	-	-	-
Total		40	S total constr. desfasurata = 40 mp.

Suprafata totala masurata a imobilului = 900 mp
Suprafata din acte = 1000 mp

<p style="text-align: center;">Executant,</p> <p>SC CTMCAD TOPO SRL Clasa III Seria RO-B-J 2603 Autorizat: MUSTAFA CETIN Categoria B Seria RO-CT-F 0158 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea Intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren. Semnatura si stampila 25.04.2023</p>	<p>Inspector,</p> <p>Confirm introducerea imobilului in baza de date integrate si atribuirea numarului cadastral. Stampila BCPI</p>
---	---



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 24.03.2025

În scopul: INFORMARE

Urmare a cererii adresate de UAT MURFATLAR prin Primar Cojocaru Gheorghe cu sediul în oraș Murfatlar în strada Calea Dobrogei, nr.1, înregistrată la nr.4843 din 20.03.2025. Pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Constanta, str. Veteranilor, nr.18, sau identificat prin:

Nr. Cadastral 105900;

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

în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare

SE CERTIFICĂ:

1.REGIMUL JURIDIC

- Imobilul- teren si/sau constructii se afla în intravilanul orașului Murfatlar, UTR m 2.
- Act(e) proprietate imobil – teren si/sau constructii – carte funciara nr.105900.
- Situația juridică si cadastrală a imobilului – teren si/sau constructii: în suprafață de 1000 mp din acte și 900 mp din măsurători, numar cadastral 105900.
- Monument, ansamblu, sit urban, zona de protecție a unui monument istoric : Nu
- Interdicții de construire : Nu

2.REGIMUL ECONOMIC:

- **Folosinta actuala a terenului:** Curti Constructii
- Reglementari fiscale; taxele se vor achita conform prevederilor legii 227/2015 republicată modificata 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 :
UTR m2, subzona L1a: locuinte individuale cu regim redus de înalțime, până la P+2E, situate în țesut urban Murfatlar.

3.REGIMUL TEHNIC:

UTILIZĂRI ADMISE SUBZONA L1

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

Funcțiuni de locuire:

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

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI SUBZONA L1

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

Dotări complementare:

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

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

UTILIZĂRI INTERZISE SUBZONA L1

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

6. platforme de pozitări de materiale refofosibile sau pentru colectarea deșeurilor;
7. depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
8. activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
9. stații de întreținere auto cu capacitatea peste 3 mașini;
10. tăierea arborilor fără autorizația autorităților abilitate;
11. lucrări de terasament de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate;
12. Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

CARACTERISTICILE GEOMETRICE ALE PARCELELOR SUBZONA L1

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

RETRAGERI MINIMALE ȘI AMPLASAREA CLĂDIRILOR ÎN INTERIORUL PARCELELOR SUBZONA L1

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

- I. Pentru L1a din UTR m 1 (Zona Centrală oraș Murfatlar), UTR m 2, UTR m 3, UTR m 5, UTR m 6 și UTR m 7 (cu spații locuințe din zone incompatibile cu locuirea), UTR m 8, UTR m 9 și Trup Izolat „M26”:
 1. Amplasarea clădirilor față de aliniament
 - a. retragerea minimă față de aliniament este aliniamentul existent al clădirilor de pe drum, strada sau ulița respectivă, dar - la construcții noi - nu mai puțin decât 3.00 m pentru străzile principale și decât 2,00 m pentru străzile secundare precizate în Tabelele cu străzi din Memoriul General Actualizare PUG la Cap. 2.6., Art.2.6.1., pct. 2.6.1.1., pag. 53+55 și Cap. 3.6., Art. 3.6.1., pct. 3.6.1.1., pag. 200 și pct. 3.6.1.2., pag. 201; În orice caz distanța între fronturile clădirilor la stradă va fi cel puțin egală cu înălțimea la cornișă a clădirii mai înaltă.
 - b. retragerea minimă poate fi de 1,00 m sau pe aliniament doar pentru Situațiile și în condițiile prevăzute la Art. 4.7., alin. (3), pag. 88/207 și pentru construcțiile din UTR m 6 și UTR m 7.
 2. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale
 - a. amplasarea clădirilor față de limitele laterale în principal trebuie să respecte distanțele prevăzute de Codul Civil referitor la „picătura streșinii” (0,60 m) și „vederea spre proprietatea vecinului” (2,00m) prezentate la Art. 4.8., alin. (1), pag. 88/207.
 - b. în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu 1/2 din înălțime, dar nu mai puțin de 2,00 metri față de limita de proprietate;
 - c. clădirile care vor alcătui fronturi continue se vor alipi la calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pe o adâncime de maxim 15,00 m de la fațada frontală a clădirii;
 3. Amplasarea clădirilor față de limitele posterioare
 - a. clădirile se vor retrage față de limita posterioară a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă (atic), dar nu mai puțin de 3,00 metri
 - b. se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei;
 4. Amplasarea clădirilor unele față de altele din vecinătate sau din interiorul parcelei
 - a. amplasarea clădirilor în interiorul parcelei, unele față de altele din vecinătatea parcelei sau din interiorul acesteia, trebuie să respecte distanțele minime obligatorii pentru evitarea umbririi reciproce astfel încât să se asigure însorirea camerelor de locuit pe o durată de minimum 1½ ore la solstițiu de iarnă conform Ordin 119/2014, modificat și completat prin Ordinul 994/2018;
 - b. dacă în proiectul de amplasare a clădirilor de locuit se constată că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii anterioare, de la lit. a.
 - c. amplasarea clădirilor de locuit va ține cont și de prevederile Art. 4.1. referitor la „Orientarea față de punctele cardinale” (vezi Anexa nr. 3 din R.G.U. aprobat cu HG nr 525/1996, și Art. 2,3 și 4 din Ordin 119/2014, modif. prin Ordin 994/2018).
 - d. distanța se poate reduce la 1/2 din înălțimea la cornișă (dar nu mai puțin de 2,0 m față de limita de proprietate), numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care asigură luminarea unor încăperi pentru activități principale și permanente ce necesită lumină naturală;

5. Limitele maxime ale subsolurilor
 - a. retragerea frontală a subsolului va coincide cu conturul clădirii;
 - b. limitele laterale ale subsolului pot fi pe limitele parcelei;
 - c. retragerea posterioară a subsolului va fi la minim 5,00 m de la limita de fund parcelă

ACCESSE ȘI STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR SUBZONA L1

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

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

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR SUBZONA L1 cu L1a și L1b

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

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

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR SUBZONA L1 cu L1a și L1b

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

1. se interzice înălțarea clădirilor prin realizarea unor mansarde false;
 2. aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate, cu care se află în relații de co-vizibilitate.
 3. se interzice utilizarea materialelor de finisaje în culori stridente sau strălucitoare, imitații stilistice după arhitecturi străine zonei;
 4. tratarea acoperirii clădirilor pe parter cu înălțimi sub 4,00 m va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare;
 5. în cadrul autorizării se va cere o desfășurare a frontului stradal cu cele două fațade învecinate întocmită de un arhitect;
 6. în vederea autorizării se permite solicitarea unor studii suplimentare și justificări grafice, fotomontaje sau machete pentru intervenții asupra clădirilor existente sau inserții noi.
- aspectul exterior al clădirilor/construcțiilor de locuințe propuse sau intervențiile la clădirile/construcțiile de locuințe existente în SUBZONA L1 cu L1a și L1b, situate în interiorul limitelor zonelor protejate istoric – monumentelor istorice, clasate în LMI 2015, se propune și se avizează în prealabil de Min. Culturii sau**

Direcția Jud. pentru Cultură Constanța, cu respectarea condiției din Avizul Min. Culturii 168/U/2020 pentru zona de protecție a monumentului „Ansamblu rupestru de la Murfatlar” unde este instituită interdicție temporară până la elaborarea unui PUZ, avizat de Min. Culturii și a condiției din Avizul C.J. Constanța nr.10/2021 referitor la documentațiile de PUZ.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ SUBZONA L1 cu L1a și L1b

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

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

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

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

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

ÎMPREJMUIRI SUBZONA L1 cu L1a și L1b

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

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

INDICATORI URBANISTICI SUBZONA L1 cu L1a și L1b

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

- I. Pentru terenurile ai căror indicatorii urbanistici au fost epuizați prin utilizarea maximă a unuia dintre indicatorii urbanistici pe o parte a parcelei, cu excepția derogărilor prevăzute la Art. 3.6.,alin. (4) și (5), pag.50-52/207, restul parcelei va rămâne neconstruit, chiar și în situația înstrăinării sau divizării acesteia. Aceste suprafețe vor fi utilizate pentru grădini de zarzavat, legume, flori, livezi, pentru plantarea de viță de vie.
- II. Indicatorii urbanistici POT și CUT pentru clădirile/construcțiile propuse sau pentru intervențiile la clădirile/construcțiile existente în SUBZONA L1 cu L1a și L1b, situate în interiorul limitelor

zonelor protejate istoric – monumentelor istorice sau limitelor zonelor siturilor arheologice, clasate LMI/RAN, se propun și se avizează în prealabil de Min. Culturii sau Dir. Jud. pentru Cultură Constanța, cu respectarea condiției din Avizul Min. Culturii 168/U/2020 pentru zona de protecție a monumentului „Ansamblu rupestru de la Murfatlar” unde este instituită interdicție temporară până la elaborarea unui PUZ, avizat în prealabil de Ministerul Culturii.

III. **Pentru L1a locuințe cu regim redus de înălțime** până la P+ 2E, din subzona L1 – locuințe individuale pe parcele din țesut urban Murfatlar, din UTR m 1 (Zona Centrală oraș Murfatlar), UTR m 2, UTR m 3, UTR m 5, UTR m 6 și UTR m 7 (cu spații/ locuințe din zone incompatibile cu locuirea), UTR m 8, UTR m 9 și Trupuri Izolate (TrupM 26”):

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

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

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

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

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

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

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

b- C.U.T. maxim = 1,35 pentru P+ 2E și POT maxim 45%, pentru **locuințe (L1a)** din zone cu locuințe individuale din VATRA M1 propusă oraș Murfatlar, respectiv din UTR m 2, UTR m 3, UTR m 5, UTR m 6 și UTR m 7 (care contin locuințe în Zone incompatibile cu locuirea), UTR m 8, UTR m 9 și Trupuri Izolate (Trup izolat „M26”), fără locuințele (L1a) din Zona Centrală (UTR m 1) (prezentată mai sus la paragraful anterior) și fără „Cartier Rezidențial cu Dotări” (prezentat mai jos la paragraful următor) cu regim de înălțime până la maximum P+2E;

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

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

**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.

f) dovada privind achitarea taxelor legale.

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

PRIMAR,
Ing. COJOCARU GHEORGHE

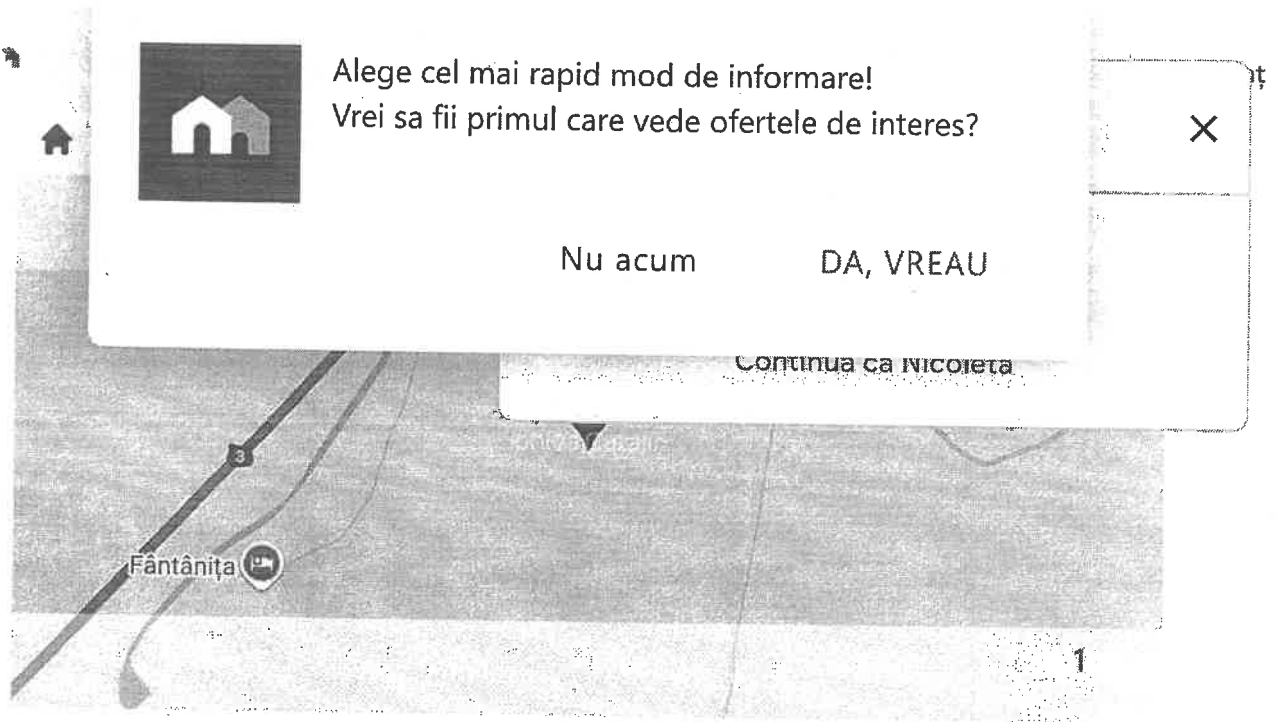


SECRETAR GENERAL,
CIUBUC IULIANA FLORENTINA

ARHITECT ȘEF,
Arh. COCOȘ ALEXANDRA

Întocmit,
Insp. Ilie Nicolae

Achitat taxă de: SCUTIT, conform COD FISCAL
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct.



120.000 € 75 € / mp

Murfatlar, Județul Constanța

Rate de la 2.660 RON/lună € **simulează credit**

Intravilan Construcții f.s. 25 m

• Comision 0%



Whatsapp



Facebook



Messenger



Copiază

 Raportează anunț

Descriere

Vind teren intravilan în Murfatlar jud Constanța str N.Balcescu nr.34 și casa cca.1600mp.

Specificații

Trimite mesaj

Udarea și amenajarea grădinii!

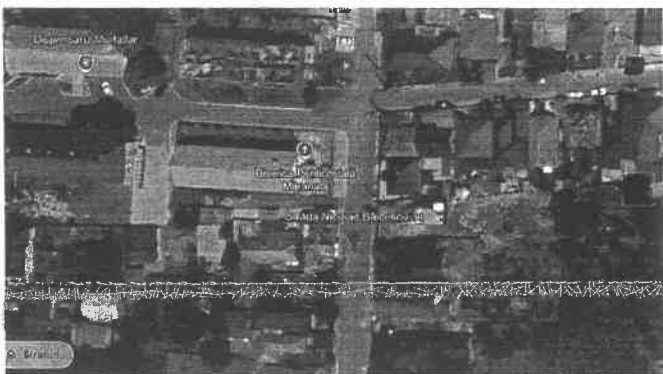
DESCOPERĂ OFERTA COMPLETĂ

🔍 Ce anume cauți?

📍 Toată țara

Căutare 🔍

🔙 Înapoi [Pagina principală](#) / [Imobiliare](#) / [Imobiliare](#) / [Terenuri](#) / [Imobiliare/terenuri](#) / [Terenuri - Constanta](#) / [Imobiliare/terenuri/constantina-judet](#) / [Terenuri - Murfatlar](#) / [Imobiliare/terenuri/murfatlar-baserebi](#)



PRIVAT ⓘ



Claudiu

Pe OLX din Iulie 2021
Activ azi la 07:20

[\[oferte/user/Uskk/\]](#)



Intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător ⓘ

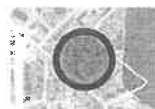
[Intră în cont](#) / [Cont nou](#)

Trimite mesaj
Suna vânzătorul

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

LOCALITATE

📍 Murfatlar, Constanta



Postat azi la 07:28



Teren intravilan de vanzare - Zona Centrala - Murfatlar

80 000 € Prețul e negociabil

[PROMOVEAZĂ](#) [\[PURCHASE/PROMOTE/VARIANT?AD-ID=284465793&BS=ADPAGE_PROMOTE\]](#) [REACTUALIZEAZĂ](#) [AD-ID=284465793&PRODU](#) [ID=PUSHUP&BS=ADPAGE_I](#)

Persoana fizica Suprafata utila: 1100 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Arată mai multe ▾

DESCRIERE

De vânzare teren intravilan situat în orașul Murfatlar, Județ Constanta.

Zona: Centru
Suprafață: 1100 mp
Utilitățile necesare: gaz, apă și curent electric în apropiere
Preț: 80.000 euro, negociabil

De vânzare teren intravilan situat în localitatea Murfatlar. Terenul are o suprafață de 1100 mp, oferind multiple posibilități de amenajare și dezvoltare. Terenul are deschidere, cu acces auto din strada (Str. Nicolae Balcescu)

Publicitate

De vânzare

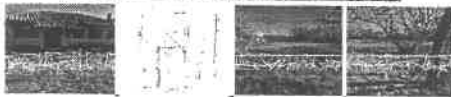
teren de vanzare in murfallar

căutare

De vanzare teren intravilan, central Murfatlar, judetul Constanta, ideal pentru casa și gradina



Caracteristici:

Tipul de proprietate
Terenuri

Contact

Echipamente și detalii

Stet . Basarabi Oraș . Constanta Tipul de proprietate . Terenuri

Informații detaliate

Situat intravilan, Murfatlar, central (aproape de gară și de primărie). Ideal pentru casa și gradina. Are deja o construcție din cărămidă, bucătărie, dară sau magazie (2 camere și pivniță).
Pomi fructiferi: caisi nuci, 1 gusti 1 smochin. Acces: apă, canalizare, electricitate, cablu TV și în curând gaze. Suprafața 1512 mp. Front stradal 11,25 m. Preț 55000 EUR Direct proprietar. AM CERTIFICATUL DE URBANISM CARE APROBA CONSTRUCTIA CLADIRILOR IN INTERIORUL TERENULUI.



De vânzare

teren de vanzare in murfatlar

Căutare



Casă de vânzare

93.000 EUR

3 camere, Agigea

DESCHIDEȚI

Imobiliare.ro

Vanzare teren constructii 1003mp, Murfatlar, Murfatlar



Caracteristici:



Tipul de proprietate:
Terenuri



M²
1003

Vânzare Proprietate Constanța

Apartamente de vânzare cu 1
în Constanța, vezi anunțurile!

Imobiliare.ro

Deschideți

Contact

€ 55.000

Murfatlar



Echipamente și detalii

Stil : Murfatlar

m²: 1003

Tipul de proprietate : Terenuri

Informații detaliate

Teren constructii cu o suprafata de 1003 mp e de vanzare in localitatea 8308 in zona Murfatlar. Se preteaza pentru constructii

Daca iti place aceasta oferta sau pentru alte informatii suna la numarul de contact din anunt!

44°10'15.2"N 28°23'53.9"E
59CX+983 Murfatlar

View larger map



Distribuiți



! Informațiile pe care le primim de la site-urile de reclame pot varia. Prin urmare, atunci când accesezi site-ul de listare, es- te posibil să nu găsești întotdeauna aceeași ofertă pe care o vedeți pe waa2.

Contact

Anunțuri similare



Vand 1120 mp teren
Intravilan in comuna
€ 15



Casa de vanzare
€ 40.000



Casa de vanzare -
Pietrosita
€ 45.000



Apartment de vanzare
Harlau 2 camere
€ 55.000

🔍 Ce anume cauți?

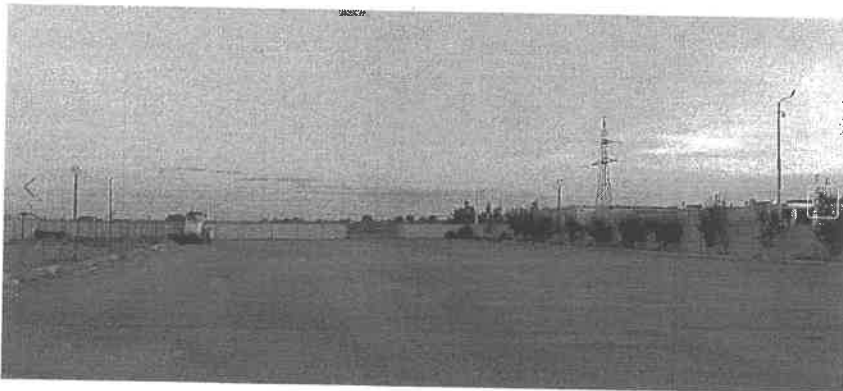
📍 Toată țara

Căutare 🔍

Publicitate



◀ Inapoi [Pagina principala](#) / [Imobiliare](#) / [Imobiliare](#) / [Parcari si Garaje](#) / [Imobiliare/parcari-si-garaje](#) / [De inchiriat](#) / [Imobiliare/parcari-si-garaje/deinchiriat](#) / [De inchiriat - Constanta](#) / [Imobiliare/parcari-si-garaje/deinchiriat/constantajude](#) / [De inchiriat - Ovidiu](#) / [Imobiliare/parcari-si-garaje/deinchiriat/ovidiu](#)



PRIVAT ⓘ

Dan
Pe OLX din decembrie 2015
Activ ieri la 14:11
[\(/oferte/user/UIJU/\)](#)

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

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

LOCALITATE

📍 Ovidiu,
Constanta



🔍 📄 📱

Postat 27 martie 2025

Inchiriez teren 3000 mp pentru parcare Ovidiu

1 200 €

[PROMOVEAZĂ](#) [/PURCHASE/PROMOTE/VARIANT/?AD-ID=284921739&BS=ADPAGE_PROMOTE]

[REACTUALIZEAZĂ](#) [/PURCHASE/REFRESH/PROVIDER/?AD-ID=284921739&PRODUCT-ID=PUSHUP&BS=ADPAGE_PUSHUP]

Persoana fizica

DESCRIERE

Inchiriez teren in orasul Ovidiu, ideal pentru parcare in suprafata de 3000 mp , strada la DJ 228A la o distanta de ~ 2 km de Autostrada A4 , toata suprafata fiind pietruita si cu curent electric

ID: 284921739

Vizualizări: 33

[Raportează](#)

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu se aplică

Arată mai multe ▾

Publicitate

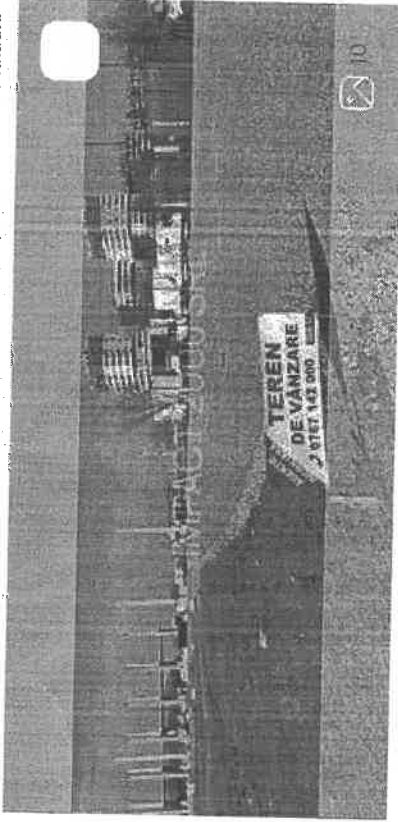


Publicitate

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Anunț

Chirie > Spații comerciale > Județul Constanța > Constanța > Palas > Teren intravilan



1.500 € / lună 0.50 € / mp / lună
Palas, Constanța

P Intravilan Construcții f.s. 31 m

Descriere

Teren de inchiriat/vânzare în Constanța situat pe Strada Septimius Severus, aproape de ieșirea spre Valu lui Traian și foarte aproape de Cora - I.C. Brătianu, lângă Adam's Garage.

Având o suprafață de 3000 mp și o deschidere de 31 m, precum și accesul la toate utilitățile zonei, acest teren pare a fi o opțiune excelentă pentru mai multe tipuri de investiții. Locația este ideală pentru un garaj auto/TIR-uri, stație I.T.P., construcția de hale, depozit sau pentru activități de distribuție, datorită proximității față de Palas ZONA de descărcare de pe A4 și accesului facil spre oraș...

Citește mai mult

Specificații

ID anunț: XDPH0301V

Actualizat în: 08.10.2024

Trimite mesaj

Anunț

Front stradal:

31 m

Nr fronturi stradale:

1

Facilități

Utilități

Utilități în zona

Amenajare strazi

Asfaltate

Alte detalii:

default

Proprietăți similare



26.000 € / lună

Constanța, Palas

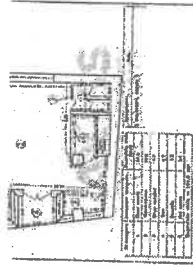
Logistică



3.000 € / lună

Constanța, Palas

Producție/Servicii



3.000 € / lună

Constanța, Tomis Nord

110,3 mp utili

Centru comercial

Detalii de contact

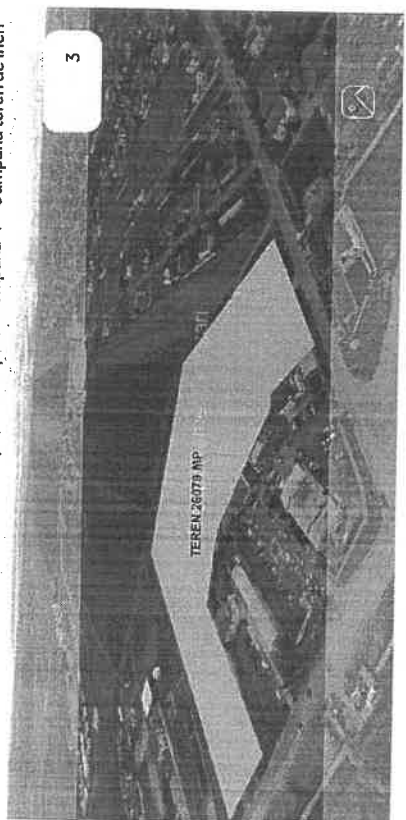


Marian Constantin

Director

IMPACT 2000 SRL

Chirite > Spații comerciale > Județul Constanța > Cumpăna > Cumpăna teren de inch



2.250 € / lună - 0.75 € / mp / lună
Cumpăna, Județul Constanța

- P Intravilan Construcții
- Comision 0% • Exclusivitate

 WhatsApp
 Facebook
 Messenger
 Copiază
 Raportează anunț

Descriere

Comision 0%!

Riviera Invest va propune spre inchiriere in exclusivitate, un teren intravilan liber de constructii, situat in Cumpăna, la doar 6 km de Constanța, cu deschidere la trei strazi principale: Soseaua Constanței, Strada Industrială și o strada care face legătura cu ANL-uri.

Terenul propus spre inchiriere are suprafața de 26079 mp din masuratori și dispune de deschidere la trei strazi, astfel:

- la Soseaua Constanței 70 m

Trimite mesaj

Sună acum

ID anunț: X4BH0306K

Actualizat în: 07.08.2024


Suprafață teren: 3000 mp

Tip teren: Construcții

Clasificare teren: Intravilan

Vezi toate specificatiile

Vecinătăți:
MALUL CANALULUI


RIVIERA INVEST
 Societate Imobiliara
 departament
 vanzari PRO


0736 ...
 vezi tot numărul

Trimite mesaj

Activează notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.

Sună acum

Teren de închiriat pe varianta Ovidiu, Constanța

650 EUR negociabilConstanța, Constanța  [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 3/7/2025 7:44:49 AM

Descriere

Închiriez teren extravilan, 1000 mp, în zona Jumbo, varianta Ovidiu, Constanța, intrarea se face din alee cu bariera. Terenul este pretabil pentru depozitare, parcare auto, etc.

Preț 650euro luna, ușor negociabil pentru contract pe termen lung.

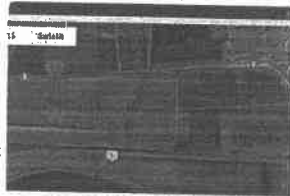
Contact:

 Vizualizări: 86

 Raportează

 Fă ofertă

Anunțuri recomandate



Teren intravilan Constanța

 Constanța

579,000 EUR

Vand Teren intravilan
construibil Constanța

 Constanța

840,000 EUR

Teren de vanzare
Mare, Mălul Inalt


 Constanța

126,000 EUR

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

Intră în cont /
Înregistrează-te



 Telefon validat



Adriana Traistaru

[Vezi toate anunțurile](#)

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

 Adaugă fișier ?

 Mesaj

Distribuie anunțul pe



Descarcă aplicația Romimo

romimo.ro



