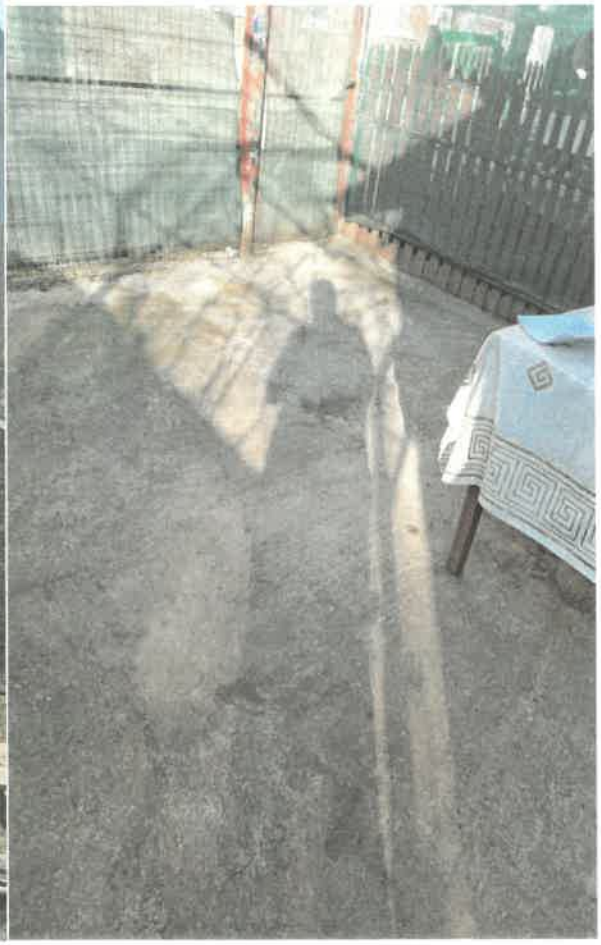
ANEXA NR.2

# RAPORT DE EVALUARE

**Proprietate imobiliară - „teren”, cu suprafata de 91 mp., situat in intravilanul municipiului Moreni, str. Teis, F.Nr., Tarlaua 192, Parcela 5556, jud. Dambovita, cod postal 135300**





**Client: Stanciu Valentin, cu domiciliul in municipiul Moreni, Str. Teis, Nr. 12, jud. Dâmboviţa, Cod Postal 135300**

**Executant: Raicu Stelian Mihăiţă - membru titular ANEVAR, domiciliat in Moreni, str. Petrolului, nr.6, bl.D, sc.A, et.3, ap.13, jud. Dâmboviţa**

**Data valorii: 25.03.2026**
**Data raportului: 30.03.2026**

## Certificarea si conformitatea

Referitor la proprietatea imobiliară - **„teren”**, cu suprafata de 91 mp., situat in intravilanul municipiului Moreni, str. Teis, F.Nr., Tarlaua 192, Parcela 5556, jud. Dambovita, cod postal 135300, certific, după cele mai bune cunoştinţe ale mele şi părerea mea sinceră, că:

- expunerile faptelor din acest raport sunt corecte şi adevărate;
- analizele, opiniile şi concluziile raportate se limitează numai la ipotezele prezentate şi reprezintă analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale şi imparţiale;
- nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport şi niciun interes personal legat de părţile implicate;
- nu am nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părţile implicate în această evaluare;
- angajarea mea în această evaluare şi onorariul pentru această lucrare nu sunt condiţionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
- analizele, opiniile şi concluziile mele, precum şi acest raport au fost elaborate în conformitate cu Standardele De Evaluare A Bunurilor 2022, valabile la data evaluarii;
- deţin cunoştinţele şi experienţa necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- nu a fost oferită asistenţă profesională persoanei care semnează acest raport;
- subsemnatul este membru titular al ANEVAR, specializarea EPI, detin legitimatia nr. 18211, valabila in anul 2025 si detin polita de asigurare profesionala valabila in anul 2025;
- subsemnatul a inspectat personal proprietatea subiect.

**Membru titular ANEVAR**
**Legitimatia nr. 18211**
**Raicu Stelian Mihăiţă**

## Cuprins

**Rezumatul şi concluziile raportului de evaluare**
**Capitolul 1 Termenii de referinţă ai evaluării**
1.1. Tipul raportului de evaluare
1.2. Identificarea clientului şi utilizatorilor
1.3. Scopul evaluării
1.4. Identificarea proprietăţii subiect
1.5. Identificarea drepturilor asupra proprietăţii
1.6. Tipul şi definiţia valorii
1.7. Data estimării valorii
1.8. Ipoteze şi ipoteze speciale
1.9. Responsabilitatea faţă de terţi
1.10. Surse de informare
**Capitolul 2 Prezentarea datelor**
**2.1. Date generale despre localitate, vecinătăţi, amplasare**
2.1.1. Aşezare geografică
2.1.2. Teritoriul administrativ
2.1.3. Economia
2.1.4. Viaţă social-culturală
2.2. Descrierea proprietăţii evaluate
2.2.1. Identificarea
2.2.2. Regimul juridic si economic al terenului
2.2.3. Caracteristicile fizice ale terenului
2.2.4. Zonare.Acces.Vecinatati.
**Capitolul 3 Analiză datelor şi concluziile**
3.1. Definiţia pieţei
3.2. Analiza de piaţă
3.3. Analiza celei mai bune utilizări
3.4. Aplicarea abordărilor în evaluare
3.4.1. Tehnica comparatiei vanzarilor
3.5. Reconcilierea şi opinia finală asupra valorii
**Anexe**
Anexa 1 Certificatul de Urbanism
Anexa 2 Documentatia cadastrala
Anexa 3 Fotografii proprietatea subiect

# Rezumatul şi concluziile raportului de evaluare

**Obiectul evaluării** îl constitue proprietatea imobiliară - „teren", cu suprafata de 91 mp., situat in intravilanul municipiului Moreni, str. Teis, F.Nr., Tarlaua 192, Parcela 5556, jud. Dambovita, cod postal 135300, teren apartinand domeniului privat al municipiului Moreni.

**Utilizarea desemnata** constă în informarea clientului si a utilizatorului, privind estimarea pretului cel mai probabil a fi obtenabil în eventualitatea tranzactionarii proprietatii subiect.

**Baza evaluării** o reprezintă estimarea „valorii de piaţă" asa cum este definita in Standardele De Evaluare A Bunurilor 2025.

S-a estimat valoarea de piaţă prin utilizarea comparatiei vanzarilor, folosindu-se drept comparabile proprietăţi din aria de piata a subiectului, s-au efectuat ajustari, rezultând valoarea:

**VALOAREA DE PIAŢĂ A PROPRIETĂŢII:**
**= 11 euro x 91 mp. = rotunjit 1000 euro**
~ 5100 lei
(1 euro = 5,0952 lei la 25.03.2026)

Valoarea de piaţă a proprietăţii este cea obţinută prin tehnica comparaţiei vanzarilor, fiind considerată de către evaluator de cea mai mare încredere, având o relevanţă primordială, prezentând un număr suficient de comparabile, informaţiile de piaţă fiind certe.
Această valoare este o opinie imparţială, expertă şi rezonabilă a unui profesionist şi prezintă percepţia evaluatorului referitoare la cel mai probabil preţ ce se poate obţine într-o tranzacţie obiectivă.
Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele şi ipotezele speciale, exprimate în prezentul raport.
Raportul a fost întocmit pe baza Standardelor şi metodologiei de lucru recomandate de ANEVAR, deci:

**VALOAREA DE PIAŢĂ A PROPRIETĂŢII:**
**= 11 euro x 91 mp. = rotunjit 1000 euro**
~ 5100 lei
(1 euro = 5,0952 lei la 25.03.2026)

**Membru titular ANEVAR**
**Legitimatia nr. 18211**
**Raicu Stelian Mihăiţă**

# Capitolul 1 – Termenii de referinţă ai evaluării

## 1.1. Tipul raportului de evaluare

Prezentul raport de evaluare este un raport explicativ(narativ), în care sunt rezumate faptele, tehnicile şi metodele de evaluare, ce au fost aplicate în cadrul procesului de analiză, pentru a obţine concluziile evaluatorului.

## 1.2. Identificarea clientului si utilizatorului

Clientul care a solicitat prezentul raport de evaluare este domnul Stanciu Valentin, domiciliat in municipiul Moreni, nr. 12, judetul Dambovita, identificat cu CNP 1720112150754.

Utilizatorul prezentului raport de evaluare este UAT Moreni si Consiliul Local al municipiului Moreni, terenul facand parte din domeniul privat al municipiului Moreni.

**1.3. Utilizarea desemnata** constă în informarea clientului si a utilizatorului privind estimarea pretului cel mai probabil a fi obtenabil în eventualitatea tranzactionarii proprietatii subiect.

## 1.4. Identificarea proprietăţii subiect

În prezentul raport se evaluează dreptul de proprietate asupra imobilului **„teren", cu suprafata de 91 mp., situat in intravilanul municipiului Moreni, str. Teis, F.Nr., Tarlaua 192, Parcela 5556, jud. Dambovita,** proprietate privata a municipiului Moreni.

## 1.5. Identificarea drepturilor asupra proprietăţii

Proprietarul imobilului subiect este Municipiul Moreni, conform Certificat de Urbanism Nr. 60/23.02.2026, anexat la raportul de evaluare. Terenul face parte din domeniul privat al municipiului Moreni si dreptul detinut este dreptul deplin.

## 1.6. Tipul şi definirea valorii

Având în vedere că scopul evaluării este informarea clientului si a utilizatorului cu privire la pretul cel mai probabil a fi obtenabil in eventualitatea tranzactionarii terenului subiect, tipul valorii ce va fi estimat în urma procesului de evaluare este **valoarea de piaţă,** asa cum este definita in SEV100 Cadru General.
**"Valoarea de piaţă" este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauza, prudent şi fără constrângere".**

Definiția valorii de piață se aplică în conformitate cu următorul cadru conceptual:

(a) „suma estimată" se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață. Acesta este cel mai bun preț obtenabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obtenabil în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de lease-back, contraprestații sau concesii speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii speciale;
(b) „un activ ar putea fi schimbat" se referă la faptul că valoarea unui activ este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția valorii de piață la data evaluării;
(c) „la data evaluării" cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece pieţele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date;
(d) „între un cumpărător hotărât" se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața";
(e) „și un vânzător hotărât" nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. Circumstanțele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic;
(f) „într-o tranzacție nepărtinitoare" se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care ar face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață, sau să fie majorat prin includerea unui element al valorii speciale. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent;
(g) „după un marketing adecvat" înseamnă că activul ar fi expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț obtenabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Metoda de vânzare este considerată a fi acea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piața la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela

că trebuie să fi existat suficient timp pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți de pe piață. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării;
(h) „în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent" presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la data evaluării. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la data evaluării și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării;
(i) „și fără constrângere" stabilește faptul că fiecare parte este motivată să facă tranzacția, dar niciuna nu este nici forțată, nici obligată în mod nejustificat să o facă.

Valoarea de piață este estimată prin aplicarea metodelor şi procedurilor de evaluare care reflectă natura proprietăţii şi circumstanţele în care proprietatea respectivă va fi cel mai probabil tranzacţionată pe piaţă.
Valoarea este un concept economic referitor la preţul cel mai probabil, convenit de cumpărătorii şi vânzătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare.
Valoarea nu reprezintă o suma exactă, ci cel mai probabil preţ care va fi plătit pentru proprietăţi, bunuri sau servicii, la o anumită dată.

**Valoarea de piaţă** este estimată prin aplicarea metodelor şi procedurilor de evaluare care reflectă natura proprietăţii şi circumstanţele în care proprietatea respectivă va fi cel mai probabil tranzacţionată pe piaţă.

Valoarea este un concept economic referitor la preţul cel mai probabil, convenit de cumpărătorii şi vânzătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare.
Valoarea nu reprezintă o suma exactă, ci cel mai probabil preţ care va fi plătit pentru proprietăţi, bunuri sau servicii, la o anumită dată.

## 1.7. Data estimării valorii si moneda

Data de referinţă a estimării valorii de piaţă este 25.03.2026, fiind şi data efectuării de către evaluator a inspecţiei proprietăţii, iar moneda in care este estimata valoarea este euro, conform solicitarii clientului.

## 1.8. Ipoteze şi ipoteze speciale

La baza evaluării stau următoarele ipoteze şi ipoteze speciale, opinia evaluatorului fiind exprimată în concordanţă cu acestea:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către client şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanţi şi nu am fost informaţi de prezenţa contaminantilor sau a materialelor periculoase, constatată de organe competente;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor şi informaţiilor ce au fost disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie, fiind posibil să existe şi alte informaţii de care evaluatorul nu are cunoştinţă;
- Documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor ;
- Evaluatorul nu îşi asumă răspunderea pentru eventualele modificări ale dreptului de proprietate sau a altor elemente inscrise in documentele puse la dispozitie;
- Graniţele, dimensiunile si pozitionarea terenului, utilizate în evaluare, au fost stabilite pe baza informaţiilor furnizate de către client, veridicitatea şi exactitatea celor înscrise în documentele puse la dispozitie fiind responsabiliate acestuia, evaluarea facandu-se in ipoteza ca situatia prezentata in documentele prezentate este reala si corecta;
- Evaluatorul nu îşi asumă nici o responsabilitate, în nici o circumstanţă, pentru eventualele informaţii eronate, false sau incomplete puse la dispoziţie de către client;
- Valorile estimate în prezentul raport de evaluare sunt valabile la data prezentată în raport, respectiv 25.03.2026 (data inspecţiei), deoarce pieţele şi condiţiile de piaţă se pot modifica, valoarea estimată ar putea fi incorectă sau inadecvată pentru o altă dată;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanţă ulterioară sau să depună mărturie în legătură cu valorile proprietăţilor în chestiune;

***Ipoteza speciala*** *- Pe terenul subiect exista o magazie cu suprafata construita Sc. = 15 mp., anexa gospodareasca construita din lemn de catre clientul prezentului raport, fara Autorizatie de construire, conform declaratiei acestuia autentificata cu Nr. 335/06.02.2026, declaratie anexata la prezentul raport de evaluare.*
*Constructia mentionata nu face obiectul evaluarii si nici nu sunt luate in calcul cheltuieli de intrare in legalitate ori desfintare, valoarea de piata estimata referindu-se la terenul considerat liber, conform solicitarii clientului si a utilizatorului care este si proprietarul de drept al terenului.*

### 1.9. Responsabilitatea faţă de terţi şi clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare este destinat clientului si utilizatorului strict în scopul menţionat.
Raportul este confidenţial, strict pentru client si utilizator, iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate faţă de o terţă persoană, în nicio circumstanţă.
Niciuna din părţile raportului nu vor fi difuzate public prin reclamă, relaţii publice, ştiri, agenţii de vânzare sau alte cai mediatice, fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului;

Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare.

### 1.10. Surse de informatii

- SEV 100- Cadru General;
- SEV 101- Termenii de Referinta ai Evaluarii;
- SEV 102- Documentare Si Informare;
- SEV 103- Raportarea;
- SEV 104- Tipuri ale Valorii
- SEV 230- Drepturi Asupra Proprietatii Imobiliare;
- GEV 630- Evaluarea Bunurilor Imobiliare;
- Birou Notarilor Asociati Coman-Troneci;
- Primaria municipiului Moreni- Compartimentul Tehnic;
- Certificat de Urbanism;
- Plan De Amplasament Si Delimitare A Imobilului.

## Capitolul 2 - Prezentarea datelor

### 2.1. Date generale despre localitate, vecinătăţi, amplasare

### 2.1.1. Aşezare geografică

Municipiul Moreni este situat în partea de est a judeţului Dâmboviţa, la 20 km. depărtare de municipiul Târgovişte şi 40 km de municipiul Ploieşti, fiind străbătut de DJ 720 ce face legătură între DN1 şi Târgovişte.

Datorită aşezării sale în zona Subcarpaţilor externi dintre Prahova şi Ialomiţa, într-o mică depresiune, zona de contact dintre dealuri mai înalte în nord şi coborâte spre sud şi câmpia Piemontană înalta a Cricovului Dulce - au existat condiţii care au constituit un adăpost sigur pentru locuitorii veniţi în aceste meleaguri, contribuind la dezvoltarea unei aşezări statornice. Câmpia înalta pe alocuri, împădurită, dealurile acoperite, accesul uşor şi legăturile permanente cu zonele învecinate, au permis dezvoltarea aşezării.

### 2.1.2.Teritoriul administrativ

Conform P.U.G. actualizat, aprobat prin H.C.L. nr. 41/09.04.2020, Municipiul Moreni are un teritoriu administrativ în suprafaţă de 3773,79 ha, din care teren intravilan 838,94 ha şi teren extravilan 2934,85ha.

R.L.U.M.M. (Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Moreni) aferent P.U.G.M.M.(Planul Urbanistic General al Municipiului Moreni) cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcţiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan (trupurile de baza ale municipiului MORENI şi al cartierelor sale componente: TISA, PLEAŞA, SCHELA MARE, TUICANI şi BANA) cât şi în trupurile cuprinse în intravilan, dar izolate, situate pe teritoriul administrativ al municipiului Moreni.

Unitatea Teritorială de Referinţă (UTR) este o reprezentare convenţională cuprinzând o zona a teritoriului localităţii cu o funcţiune predominantă, caracteristici morfologice unitare şi care ridică probleme specifice de gestiune urbană.

Teritoriul intravilan compact al municipiului Moreni este compus din 17 unităţi teritoriale de referinţă (UTR):

- UTR nr. 1 – ZONA CENTRALĂ ADMINISTRATIVĂ
- UTR nr. 2 – EXTENSIA ZONEI CENTRALE
- UTR nr. 3 – ZONA REZIDENŢIALĂ STADION „FLACĂRA”
- UTR nr. 4 – ZONA REZIDENŢIALĂ PLAIULUI + BARONEŞTI + SPIREŞTI + altele
- UTR nr. 5 – ZONA REZIDENŢIALĂ H.C.C.
- UTR nr. 6 – ZONA REZIDENŢIALĂ SÂNGERIŞ
- UTR nr. 7 – ZONA REZIDENŢIALĂ TISA
- UTR nr. 8 – ZONA REZIDENŢIALĂ PRIMĂRIE + CLUB „FLACĂRA”
- UTR nr. 9 – ZONA REZIDENŢIALĂ SCHELA MARE
- UTR nr. 10 – ZONA REZIDENŢIALĂ PLEAŞA
- UTR nr. 11 – ZONA REZIDENŢIALĂ ŢUICANI
- UTR nr. 12 – ZONA MIXTĂ STADION + SEDIU PETROM
- UTR nr. 13 – ZONA REZIDENŢIALĂ GRUP ŞCOLAR INDUSTRIAL MORENI
- UTR nr. 14 – ZONA REZIDENŢIALĂ BANA
- UTR nr. 15 – ZONA INDUSTRIALĂ I.M.U.T. + PETROM
- UTR nr. 16 – ZONA INDUSTRIALĂ AUTOMECANICA + ROMARM + PARC INDUSTRIAL
- UTR nr. 17 (L, IS, I, A, GC, TE, MIXT) – TRUPURI ÎN INTRAVILAN IZOLATE

### 2.1.3. Economia

Din evidenţele Oficiului Registrului Comerţului de pe lângă Tribunalul Dâmboviţa reiese că în municipiul Moreni funcţionează 595 de firme – persoane juridice şi 373 persoane fizice.

Cea mai mare pondere în totalul cifrei de afaceri o deţin activităţile:

- Comerţ (44,6%)
- Industrie prelucrătoare (24,7%)
- Construcţii (10,3%)
- Tranzacţii, închirieri, servicii către întreprinderi (6,7%)

Numărul mediu al salariaţilor din economia municipiului Moreni a avut o evoluţie permanent descendenta, dovadă a influenţei perioadei de criză, dar şi a evoluţiei echipamentelor tehnologice.

In domeniul comertului cele mai reprezentative firme sunt cele din domeniul comercializarii produselor preponderant alimentare (PROFI, LIDL, ESTA MARKET, etc.)., S.C. PRODCOM SERVICES S.A. -prestari servicii si cele din domeniul materialelor de constructii si instalatii (S.C. ELIXDAN PROD COM IMPEX S.R.L., SC GRUP MODAL S.R.L., S.C. TOTALL S.R.L.).

Municipiul Moreni este un oraş industrial, din structura sa economică făcând parte unităţi economice importante la nivel naţional, ce asigură dezvoltarea în continuare a tradiţiei industriale.

La nivelul municipiului Moreni, industriile cu impact regional sunt: fabricarea articolelor de îmbrăcăminte, fabricarea de construcţii metalice şi extracţia hidrocarburilor cu serviciile conexe.

Fabricarea articolelor de îmbrăcăminte are că unităţi reprezentative:, S.C. SILUETE PROD, S.C. GABITEX. Fabricarea de construcţii metalice şi construcţia de maşini are ca unităţi reprezentative: S.C. MECANICA Moreni, S.C. TEKNAUS SRL, S.C. ASUC S.R.L., S.C. METALICA S.R.L.– mai toate unităţi situate în zona industrială.

În ultima perioada a crescut ponderea industriei constructiilor metalice şi a articolelor din material plastic pentru construcţii, ca urmare a cererii pentru astfel de produse la nivelul localităţii (geamuri termopan cu structura din aluminiu sau din material plastic).

Cele mai multe investiţii s-au înregistrat în comerţul cu amănuntul şi cu ridicata şi în industria prelucrătoare. Dintre acestea, o pondere importantă în totalul investiţiilor (73,0%), au reprezentat-o investiţiile în echipamente tehnologice, mijloace de transport şi aparate, în timp ce investiţiile în construcţii au avut o pondere de numai 5,9%. Investiţiile în terenuri au avut o pondere de 1,2%, restul fiind imobilizari corporale în curs de execuţie.

MORENI PARC INDUSTRIAL S.A. cuprinde 27 de societăţi comerciale şi se află în continuă dezvoltare şi extindere, fiind una dintre principalele oportunităţi de investiţii în zona, cu facilităţi acordate atât de societate, cât şi de administraţia publică municipală.

### 2.1.4. Viaţa social- culturală

Pentru cei 19.488 locuitori, cât s-au înregistrat la ultimul recensământ, municipiu Moreni se situează printre oraşele mici ale României.

Infrastructura şcolară a municipiului Moreni este formată astăzi din 7 grădiniţe, 4 şcoli generale şi 2 licee, cu un număr aproximativ de 5.000 copii şi elevi.

Infrastructura sanitară a municipiului Moreni este formată din: 7 cabinete medicale individuale în sectorul privat,10 cabinete medicale individuale în sectorul public, spitalul municipal cu un număr de 174 de paturi şi cu următoarele secţii: medicină internă, cardiologie, chirurgie, ATI, recuperare-medicină fizică şi balneologie, pediatrie, obstetrică-ginecologie, neonatologie, radiologie, dispensar TBC, laborator de analize.

Este de remarcat lipsa totală a dotărilor necesare desfăşurării activităţilor de spectacol (teatru, teatru de păpuşi, estradă, cinematograf, videoteca, etc.).

Începând cu anul 2004, la nivelul localităţii Moreni nu mai există nici un muzeu adevărat, vechea clădire aflându-se într-o avansată stare de degradare.

La nivelul ansamblului se evidenţiază următoarele:

- legăturile zonelor de locuit din nordul oraşului şi din vest sunt dificile şi ocolitoare;
- nu există zone verzi, de agrement şi sport la nivelul ansamblurilor;
- parcajele sunt total insuficiente şi neamenajate în ansamblurile cu locuinţe colective;
- există o mare presiune pentru ocuparea terenurilor libere în ansamblurile cu blocuri de locuinţe colective în detrimentul spaţiilor verzi amenajate şi a parcărilor;
- transportul în comun care asigura legăturile dintre zonele de locuit şi celelalte zone lipseste total;
- zonele de contact dintre cele două tipuri de locuinţe conduc la anumite incompatibilităţi din punct de vedere funcţional, dar şi estetic - compoziţional din cauza contrastelor volumetrice.

## 2.2. Descrierea proprietăţii evaluate

### 2.2.1. Identificarea

Imobilul al cărui drept de proprietate face obiectul prezentului raport de evaluare, este **-„teren", cu suprafata de 91 mp., situat in intravilanul municipiului Moreni, str. Teis, F.Nr., Tarlaua 192, Parcela 5556, jud. Dambovita, cod postal 135300.**

### 2.2.2. Regimul juridic si economic

Imobilul subiect este teren, situat in intravilan, cu categoria de folosinta curti-constructii, proprietate privata a municipiului Moreni, situat in U.T.R. nr. 13 –Zona Rezidentiala Grup Scolar Industrial Moreni – subzona Lm subzona de locuire individuala cu regim de construire discontinuu.

Potrivit P.U.G. si R.L.U. Moreni, POT maxim admis este de 40% , CUT=1,2 si NIV=3. Din cauza suprafetei de numai 91 mp. (sub 150 mp.) terenul nu se incadreaza pentru functiunea de constructii pentru locuinte, putandu-se amenaja constructii de mici dimensiuni cu caracter provizoriu sau anexe gospodaresti.

***Ipoteza speciala*** *- Pe terenul subiect exista o magazie cu suprafata construita Sc. = 15 mp., anexa gospodareasca construita in anul 1999, din lemn, de catre clientul prezentului raport, fara Autorizatie de construire, conform declaratiei acestuia autentificata cu Nr. 335/06.02.2026, declaratie anexata la prezentul raport de evaluare.*

*Constructia mentionata nu face obiectul evaluarii si nici nu sunt luate in calcul cheltuieli de intrare in legalitate ori desfintare, valoarea de piata estimata referindu-se la terenul considerat liber, conform solicitarii clientului si al utilizatorului care este si proprietarul de drept al terenului.*

### 2.2.3. Caracteristici fizice ale terenului

Terenul in suprafata de 91 mp. are forma regulata, aproximativ dreptunghi cu laturile de 7,3 metri si 17, metri, forma si dimensiunile exacte regasindu-se in Planul de Amplasament Si Delimitare Al Imobilului anexat la prezentul Raport De Evaluare.

Terenul nu prezinta inclinatie este ocupat in partea centrala de magazia din lemn care ocupa toata latimea terenului si cealalta latura a magaziei este de 2 metri. Terenul este imprejmuit pe toate laturile cu gard din diverse materiale , in general stalpi metalici din teava rotunda si inchideri mixte – panouri metalice, plasaimpletita, imprejmuire ce nu face obiectul evaluarii, nefiind proprietatea UAT Moreni.

Nu am remarcat indicii si nici nu am cunostinta de prezenta unor categorii de contaminanti. Din punct de vedere al disponibilitatii la utilitati, retelele de electricitate, apa potabila, canalizare si gaze se afla la limita de proprietate.

### 2.2.4. Zonare, Acces,Vecinatati

Terenul se afla in partea central-estica a municipiului Moreni intr-o zona tampon intre zona industriala si cea rezidentiala.

Aspectul general al zonei este neplacut estetic-compozitional datorita discrepantelor volumetrice si aspectului imobilelor din zona, existand o alternanta haotica intre parcele de terenuri intravilane, cladiri de tip condominiu foarte vechi si cu un grad avansat de depreciere fizica, case de tip parter, unitati industriale dezafectate partial si altele in care se mai desfasoara activitate etc.

Accesul este deficitar, fizic nu este materializat acces terenul fiind infundat, accesul pietonal din str. Teis la data inspectiei se face prin terenul invecinat cu latimea de 5 metri, teren ce apartine UAT Moreni si constituie o zona de protectie pentru terenul cu categoria de folosinta C.F., cu nr. cad. 75308.
Terenul are urmatoarele vecinatati:
- la nord, pe 8,12 metri - TAP Moreni si Lungu Constantin pe 8,91 metri;
-la sud, pe 16,99 metri, TAP Moreni;
-la vest, pe 5,30 metri, Nr. Cad. 75596 – str. Teis.
-la est, pe 5,15 metri, Nr. Cad. 75596 – str. Teis.

# Capitolul 3 – Analiza datelor si concluziile

## 3.1. Definiţia pieţei

Piaţa reprezintă mediul în care bunurile, mărfurile şi serviciile sunt schimbate între cumpărători şi vânzători, prin intermediul preţurilor. Toate pieţele sunt influenţate de atitudinile, motivaţiile şi interacţiunile vânzătorilor şi cumpărătorilor, acestia fiind la rândul lor influenţaţi de acţiuni sociale, economice şi guvernamentale. Piaţa imobiliară este reprezentată de un grup de persoane sau firme care interacţionează unii cu alţii cu scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii pe piaţă pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriaşii, proprietarii, creditorii, debitorii, antreprenorii, constructorii, administratorii, investitorii şi intermediarii.
Piaţa imobiliară este influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi poate tinde spre un echilibru dar întotdeauna va exista un decalaj între cerere şi oferta. Piaţa imobiliară este segmentată după locaţie şi după tipul proprietăţii pe cartiere şi clase de proprietăţi imobiliare.
Cererea reflectă necesităţile, dorinţele materiale, puterea de cumpărare şi preferinţele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potenţiali (cumpărători, chiriaşi) şi pentru un anume tip de proprietate.
Analiza urmăreşte produsul sau serviciul final pe care îl asigura proprietatea.

Deoarece oferta se ajustează încet la nivelul şi tipul cererii, valoarea proprietăţilor tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influenţată de cererea curentă.Cererea poate fi analizată sub două aspecte: cantitativ şi calitativ. Piaţa imobiliară specifică a proprietăţii evaluate este piaţa terenurilor rezidenţiale din cartierele periferice ale municipiului Moreni.

## 3.2. Analiza de piaţă

Investigând împrejurimile terenului subiect, prin extinderea analizelor, am delimitat aria de piaţă ca fiind formată din terenurile intravilane, cu suprafete mici, pana in 150 metri patrati din municipiul Moreni.

In general, piata imobiliara din municipiul Moreni, in ultimii 3-4 ani este foarte putin activa, numarul tranzactiilor fiind foarte redus, cererea este mai redusa mult decat oferta, fiind o piata a cumparatorului. Preturile se afla intr-o perioada de stagnare, nemodificandu-se aproape deloc in ultimii 2 ani. Totusi pentru astfel de

terenuri, tranzactionate in special de UAT Moreni, se manifesta o crestere rezervata a preturilor in ultimii doi ani, de aproximativ 10%.

### 3.3. Analiza celei mai bune utilizări

Valoarea de piaţă a imobilului va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia**(CMBU).**

**Cea Mai Bună Utilizare este definită ca fiind – "Utilizarea probabilă, rezonabilă şi legală a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite, care este posibilă fizic, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi care determina cea mai mare valoare."**

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie :

- permisă legal,
- posibilă fizic,
- fezabilă financiar
- maxim productivă ( să conducă la cea mai mare valoare a proprietăţii evaluate).

Succesiunea aplicării testelor pentru fiecare potenţială utilitate se face în ordinea de mai sus, deoarece permisivitatea legală şi posibilitatea fizică a utilităţilor analizate reduc numărul de variante de utilizare a proprietăţii subiect.

Analizand prin prisma permisivitatii legale ( conform prevederilor art. 30, alin. 2 din HG nr. 525/1996 republicat), terenul nu este construibil, avand suprafata mai mica de 150 mp., iar pentru construirea de cladiri cu destinatia de locuinta suprafata minima a terenului trebuie sa fie minim 200 mp. Este evident ca utilizarile comerciale si industriale sunt neadecvate datorita suprafetei mici si a pozitionarii in zona.

**Avand in vedere cele expuse se concluzioneaza ca CMBU este de teren cu utilizare rezidentiala, destinat pentru constructii usoare cu caracter provizoriu, baraci, magazii pentru lemne, garaje.**

### 3.4. Aplicarea abordărilor în evaluare

Tipul valorii estimata în prezentul raport este « valoarea de piaţă » aşa cum a fost definită în Capitolul 1."Termenii de referinţă" , în conformitate cu Standardul De Evaluare SEV 100 Cadru General.

Pentru estimarea valorii de piaţă a imobilului, avand in vedere analiza celei mai bune utilizari, am considerat adecvat sa utilizez Tehnica Comparatiei Vanzarilor.

Am recurs la aceste metode, din urmatoarele considerente:

- sunt disponibile vanzari de terenuri comparabile cu terenul subiect, informatiile fiind certe;

### 3.4.1.Tehnica comparatiei vanzarilor

Comparatia vanzarilor este cea mai utilizata tehnica pentru evaluarea terenului si cea mai preferata metoda atunci cand sunt disponibile vanzari comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile si alte date pentru loturi similare, in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul evaluat.

Au fost selectate patru terenuri comparabile, cu pret pornire licitatie, cu caracteristici asemanatoare cu cele ale terenului subiect, cu aceeasi CMBU, ale caror date sunt prezentate in continuare.

**Comparabila C1**

**HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL Nr. 179 din 31.07.2025 -**
***privind vânzarea prin procedura licitației publice a terenului intravilan, curți-construcții, cu suprafata de 99 mp, proprietate privată a Municipiului Moreni, situat la adresa: Moreni, strada Teiș, f.nr., județul Dâmbovița***

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI MORENI
întrunit în a 8-a ședință ordinară a mandatului 2024 - 2028, adoptă prezenta hotărâre.

**Art.1 (1) -** Se aprobă atestarea în domeniul privat al municipiului Moreni, județul Dâmbovița a imobilului teren intravilan, curți-construcții, cu suprafață 99 mp, cu valoarea de inventar 2910,6 lei, situat în tarlaua nr.91, parcela nr.3989, la adresa: Moreni, județul Dâmboviţa, strada Teiș, f.nr., conform documentației cadastrale care constituie **Anexa nr.1**, parte integrantă.
**(2)** – Potrivit art. 557 alin.(2) Cod Civil, prezenta hotărâre atestă calitatea de proprietar a municipiului Moreni, județul Dâmboviţa asupra imobilului potrivit **alin.(1).**
**(3) -** Direcția Economică-Primaria Moreni va actualiza în mod corespunzător datele din evidenţa contabilă cu privire la inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Moreni potrivit **alin.(1).**
**Art.2 -** Se aproba vânzarea prin licitație publică cu ofertă în plic închis a terenului potrivit **art.1 alin.(1),** în următoarele condiții:

1. Organizarea licitației se realizează după înscrierea dreptului de proprietate privată al municipiului Moreni, județul Dâmboviţa asupra terenului în evidențele de carte funciară.
2. Procedura de licitație se organizează de Municipiul Moreni în calitate de autoritate contractantă prin serviciile și direcțiile din aparatul de specialitate al Primarului Municipiului Moreni cu respectarea etapei de transparență potrivit Art.363 alin.(1), coroborat cu prevederile Art.335 alin.(1)-(4) si (7)-(14) Cod administrativ.
3. Vânzarea se finalizează prin atribuirea unui contract de vanzare-cumparare.
4. Criteriul de atribuire a contractului de vânzare-cumpărare este: "cel mai mare preț ".
5. În aplicarea prevederilor art.363 alin.(6) Cod administrativ, prețul minim al vânzării, de pornire a licitației publice este 1100 euro, preț stabilit la valoarea

cea mai mare dintre preţul de piaţă determinat potrivit Raportului de evaluare întocmit la data de 08.05.2025 de evaluator autorizat ANEVAR.

Teren cu suprafata de 99 mp., situat in intravilanul municipiului Moreni, str. Teis, F.Nr., Tarlaua 91, Parcela 3989, jud. Dambovita, situat in intravilan, cu categoria de folosinta curti-constructii, in U.T.R. nr. 13 –Zona Rezidentiala Grup Scolar Industrial Moreni – subzona Lm subzona de locuire individuala cu regim de construire discontinuu.

Potrivit P.U.G. si R.L.U. Moreni, POT maxim admis este de 40% , CUT=1,2 si NIV=3.Terenul in suprafata de 99 mp. are forma regulata, aproximativ trapez dreptunghic cu laturile paralele (bazele) de 8,63 metri si 7,46 metri, iar laturile neparalele de 12,4 metri respectiv 12,3 metri, forma si dimensiunile exacte regasindu-se in Planul de Amplasament Si Delimitare Al Imobilului anexat la prezentul Raport De Evaluare. Terenul nu prezinta inclinatie majora, nu am remarcat indicii si nici nu am cunostinta de prezenta unor categorii de contaminanti.

Din punct de vedere al disponibilitatii la utilitati: retelele de electricitate, apa potabila, canalizare si gaze se afla la limita de proprietate.Terenul se afla in partea central-estica a municipiului Moreni intr-o zona tampon intre zona industriala si cea rezidentiala.

Aspectul general al zonei este neplacut estetic-compozitional datorita discrepantelor volumetrice si aspectului imobilelor din zona, existand o alternanta haotica intre parcele de terenuri intravilane, cladiri de tip condominiu foarte vechi si cu un grad avansat de depreciere fizica, case de tip parter, unitati industriale dezafectate partial si altele in care se mai desfasoara activitate etc.
Accesul este deficitar, fizic nu este materializat acces terenul fiind infundat, accesul pietonal din str. Teis.









**Comparabila C2**

HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL
Nr. **109** din **07.10.2024**

*privind vânzarea prin procedura licitației publice a terenului intravilan, curți-construcții, cu suprafața 128 mp, proprietate privată a Municipiului Moreni, situat la adresa: Moreni, strada 1 Mai , fnr. T 185, P 5456, județul Dâmbovița*

***Art.2*** *- Se aproba vânzarea prin licitație publică cu oferta în plic închis a terenului potrivit* ***Art.1 alin.(1),*** *în următoarele condiții:*

1. *Organizarea licitației se realizează după înscrierea dreptului de proprietate privată al municipiului Moreni, județul Dâmbovița asupra terenului în Cartea Funciară.*
2. *Procedura de licitație se organizează de Municipiul Moreni în calitate de autoritate contractantă prin serviciile și direcțiile din aparatul de specialitate al Primarului Municipiului Moreni cu respectarea etapei de transparență potrivit Art. 363 alin (1), coroborat cu prevederile Art. 335 alin (1)-(4) si (7)-(14) -Cod administrativ.*
3. *Vânzarea se finalizează prin atribuirea unui contract de vanzare-cumparare.*
4. *Criteriul de atribuire a contractului de vânzare-cumpărare este: "cel mai mare preț ".*
5. *În aplicarea prevederilor art.363 alin.(6) Cod administrativ prețul minim al vânzării-de pornire a licitației este 1664 euro, preț stabilit la valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat potrivit Raportului de evaluare întocmit la data de 21.03.2024 de evaluator autorizat.*

Teren cu suprafata de 128 mp., situat in intravilanul municipiului Moreni, str. 1 Mai, F. Nr., Tarlaua 185, Parcela 5456, jud. Dambovita cu categoria de folosinta curti-constructii, proprietate privata a municipiului Moreni, situat in U.T.R. nr. 13 – Zona Rezidentiala Grup Scolar Industrial Moreni – subzona Lm subzona de locuire individuala cu regim de construire discontinuu cu cladiri de tip urban P, P+1, P+2 (pana la 10 m) cu cladiri de tip urban – exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare).

Potrivit P.U.G. si R.L.U. Moreni, POT maxim admis este de 40% , CUT=1,2 si NIV=3. Din cauza suprafetei de numai 128 mp. (sub 150 mp.) terenul nu se incadreaza pentru functiunea de constructii pentru locuinte, putandu-se amenaja constructii de mici dimensiuni cu caracter provizoriu sau anexe gospodaresti.

Terenul are forma neregulata, aproximativ trapez cu bazele de 6 metri respectiv 2,35 metri, forma si dimensiunile exacte regasindu-se in Planul de Amplasament Si Delimitare Al Imobilului anexat la prezentul Raport De Evaluare. Terenul este plan, fara inclinatii majore, La data inspectiei terenul subiect este acoperit partial de vegetatie scurta crescuta natural. Din punct de vedere al disponibilitatii la utilitati, retelele de electricitate, apa potabila, canalizare si gaze se afla la limita de proprietate.

Terenul se afla in cartier semicentral/periferic al municipiului Moreni, in zona destinata preponderent caselor de locuit unifamiliale construite in regim discontinuu. Accesul se face direct din strada 1 Mai pe latura de 6,09 metri.






**Comparabila C3**
**HCL Nr. 260/03.12.2025**
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI MORENI adoptă prezenta hotărâre.

**Art.1 (1)** - Se aproba atestarea în domeniul privat al municipiului Moreni, județul Dâmbovița a imobilului teren intravilan, curți-construcții, cu suprafață 139 mp, cu valoarea de inventar 9757,8 lei, situat în tarlaua nr.187, parcela nr.5481, la adresa: Municipiul Moreni, strada 22 Decembrie 1989, fr.nr., județul Dâmbovița, conform documentației cadastrale care constituie **Anexa nr.1**, parte integrantă.
**(2)** – Potrivit art.557 alin.(2) Cod Civil, prezenta hotărâre atestă calitatea de proprietar a municipiului Moreni, județul Dâmbovița asupra imobilului potrivit **alin.(1).**
**(3)** - Direcția Economică-Primaria Moreni va actualiza în mod corespunzător datele din evidența contabilă cu privire la inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al municipiului Moreni potrivit **alin.(1).**
**Art.2** - Se aproba vânzarea prin licitație publică cu ofertă în plic închis a terenului potrivit **art.1 alin.(1),** în următoarele condiții:

1. Organizarea licitației se realizează după înscrierea dreptului de proprietate privată al municipiului Moreni, asupra terenului în evidențele de carte funciară.
2. Procedura de licitație se organizează de municipiul Moreni în calitate de autoritate contractantă prin serviciile și direcțiile din aparatul de specialitate al Primarului municipiului Moreni cu respectarea etapei de transparență potrivit art.363 alin.(1), coroborat cu prevederile art.335 alin.(1)-(4) și (7)-(14) - Cod administrativ.
3. Vânzarea se finalizează prin atribuirea unui contract de vanzare-cumpărare.
4. Criteriul de atribuire a contractului de vânzare-cumpărare este: "cel mai mare preț".
5. În aplicarea prevederilor art.363 alin.(6) Cod administrativ, prețul minim al vânzării, de pornire a licitației publice este 2300 euro, preț stabilit la valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat potrivit Raportului de evaluare întocmit la data de 22.08.2025 de evaluator autorizat ANEVAR.

---

Teren cu suprafata de 139 mp., situat in intravilanul municipiului Moreni, str. 22 Decembrie 1989, F.Nr., Tarlaua 187, Parcela 5481, jud. Dambovita, situat in intravilan, cu categoria de folosinta curti constructii, in U.T.R. nr. 13 – Zona Rezidentiala Grup Scolar Industrial Moreni – subzona Lm subzona de locuire individuala cu regim de construire discontinuu cu cladiri de tip urban P, P+1, P+2 (pana la 10 m) – exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare).

Potrivit P.U.G. si R.L.U. Moreni, POT maxim admis este de 40% , CUT=1,2 si NIV=3. Terenul in suprafata de 139 mp. are forma regulata, aproximativ dreptunghi cu laturile de 7,4 metri x 19 metri, forma si dimensiunile exacte regasindu-se in Planul de Amplasament Si Delimitare Al Imobilului anexat la prezentul Raport De Evaluare. Terenul este plan fara denivelari si nu am remarcat indicii si nici nu am cunostinta de prezenta unor categorii de contaminanti.

Din punct de vedere al disponibilitatii la utilitati, retelele de electricitate, apa potabila, canalizare si gaze se afla la limita de proprietate.

Terenul se afla in cartier semicentral al municipiului Moreni, in zona destinata preponderent caselor de locuit unifamiliale construite in regim discontinuu.
Accesul se face direct dintr-o alee scurta de aproximativ 10 metri, alee ce deriva din strada 22 Decembrie 1989.
Terenul are urmatoarele vecinatati:
- la nord, pe 18,80 metri –cale de acces;
-la est, pe 3,70 metri –cale de acces si TAP Moreni pe 3,84 metri;
-la vest, pe 7,18 metri Motoc Florentin-Mirel, Nr Cad. 75656;
-la sud, pe 18,84 metri Motoc Florentin-Mirel, Nr Cad. 75656.






**Comparabila C4**

HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL
Nr. **117** din **15.05.2025**

*privind vânzarea prin procedura licitației publice a terenului intravilan, arabil, cu suprafata de 113 mp, proprietate privată a Municipiului Moreni, situat la adresa: Moreni, strada Căpitan Ion Pantea, f.nr., județul Dâmbovița*

În temeiul prevederilor art. 139 alin. (2) coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI MORENI

întrunit în a 6-a ședință ordinară a mandatului 2024 - 2028, adoptă prezenta hotărâre.

---

**Art.2** - Se aproba vânzarea prin licitație publică cu oferta în plic închis a terenului potrivit art.1 alin.(1), în următoarele condiții:

1. Organizarea licitației se realizează după înscrierea dreptului de proprietate privată al municipiului Moreni, județul Dâmbovița asupra terenului în Cartea Funciară.
2. Procedura de licitație se organizează de Municipiul Moreni în calitate de autoritate contractantă prin serviciile și direcțiile din aparatul de specialitate al Primarului Municipiului Moreni cu respectarea etapei de transparență potrivit art.363 alin.(1), coroborat cu prevederile art.335 alin.(1)-(4) si (7)-(14) -Cod administrativ.
3. Vânzarea se finalizează prin atribuirea unui contract de vanzare-cumparare.
4. Criteriul de atribuire a contractului de vânzare-cumpărare este: "cel mai mare preț ".
5. În aplicarea prevederilor art.363 alin.(6) Cod administrativ prețul minim al vânzării, de pornire a licitației este 1700 euro, preț stabilit la valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat potrivit Raportului de evaluare întocmit la data de 26.11.2024 de evaluator autorizat ANEVAR.






Teren, cu suprafata de 113 mp., situat in intravilanul municipiului Moreni, str. Cpt. Ion Pantea, F.Nr., Tarlaua 121, Parcelele 3011, 3014, 3017, jud. Dambovita, in U.T.R. nr. 6 –Zona Rezidentiala Sangeris – subzona Lm subzona de locuire individuala cu regim de construire discontinuu, regim de inaltime P, P+1, P+2 (pana la 10 m) cu cladiri de tip urban – exclusiv rezidentiala (locuinte si functiuni complementare).

Potrivit P.U.G. si R.L.U. Moreni, POT maxim admis este de 40% , CUT=1,2 si NIV=3. Din cauza suprafetei de numai 113 mp. (sub 150 mp.) terenul nu se incadreaza pentru functiunea de constructii pentru locuinte, putandu-se amenaja constructii de mici dimensiuni cu caracter provizoriu sau anexe gospodaresti.

Are forma regulata, aproximativ trapez isoscel cu bazele de 13 metri x 15 metri si laturile neparalele de aproximativ 8 metri, forma si dimensiunile exacte regasindu-se in Planul de Amplasament Si Delimitare Al Imobilului anexat la prezentul Raport De Evaluare.

Terenul este plan fara denivelari, nu am remarcat indicii si nici nu am cunostinta de prezenta unor categorii de contaminanti. La data inspectiei terenul subiect este partial acoperit de vegetatie scurta crescuta natural.

Din punct de vedere al disponibilitatii la utilitati, retelele de electricitate, apa potabila, canalizare si gaze se afla la limita de proprietate.

Terenul se afla in cartier semicentral al municipiului Moreni, in zona destinata preponderent caselor de locuit unifamiliale construite in regim discontinuu.
Accesul se face direct din strada Cpt. Pantea Ion pe 15,38 metri.

## Grila de comparatii

| Nr. crt. | Denumirea ajustarii | u.m. | Terenul evaluat | C 1 | C 2 | C 3 | C4 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0 | Preţ tranzactie | euro/mp | | 11,11 | 13 | 16,546 | 15 |
| 1 | Dreptul de proprietate transmis | | Integral | Integral | Integral | Integral | Integral |
| | Ajustare | euro/mp | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Preţ ajustat | euro/mp | | 11,11 | 13 | 16,546 | 15 |
| 2 | Condiţiile de finantare | | Cash | Cash | Cash | Cash | Cash |
| | Ajustare | euro/mp | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Preţ ajustat | euro/mp | | 11,11 | 13 | 16,546 | 15 |
| 3 | Condiţiile de vanzare | | Independent | Independent | Independent | Independent | Independent |
| | Ajustat | euro/mp | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Preţ ajustat | euro/mp | | 11,11 | 13 | 16,546 | 15 |
| 4 | Condiţiile pieţei | | | recent | Un an si 6 luni | recent | recent |
| | Ajustare | euro/mp | | 0,00 | +5% +0,65 | 0,00 | 0,00 |
| | Preţ ajustat | euro/mp | | 11,11 | 13,65 | 16,546 | 15 |
| 5. | Localizare | | Moreni | similar | similar | similar | similar |
| | Ajustare | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | Pret ajustat | | | 11,11 | 13,65 | 16,546 | 15 |
| 6. | Suprafata | mp. | 91 | 99 (similar) | 128 (superior) | 139 (superior) | 113 (similar) |
| | Ajustare | euro/mp | | 0,00 | -5% -0,682 | -5% -0,827 | 0,00 |
| | Preţ ajustat | euro/mp | | 11,11 | 12,968 | 15,719 | 15 |
| 7. | Zonare | | (semicentral) | similar | (similar) | superior | superior |
| | Ajustare | euro/mp | | 0,00 | 0,00 | -2 euro | -2 euro |
| | Preţ ajustat | euro/mp | | 11,11 | 12,968 | 13,719 | 13 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **8.<br>8.a** | **Caracteristicile fizice si tehnice:<br>Tipul accesului** | | | **superior** | **superior** | **superior** | **superior** |
| | **Ajustare** | **euro/mp** | | **-5%<br>-0,55** | **-5%<br>-0,648** | **-5%<br>-0,685** | **-5%<br>-0,65** |
| | **Preţ ajustat** | **euro/mp** | | **10,56** | **12,32** | **13,034** | **12,35** |
| **8.b.** | **Forma si topografia terenului** | | **regulata plana** | **regulata, plana (similar)** | **regulata, plana (similar)** | **regulata, plana (similar)** | **regulata, plana (similar)** |
| | **Ajustare** | **euro/mp** | | **0,00** | **0,00** | **0,00** | **0** |
| | **Preţ ajustat** | **euro/mp** | | **10,56** | **12,32** | **13,034** | **12,65** |
| **8.c.** | **Utilitati** | | **Toate la limita** | **La limita, canal la 50m (inferior)** | **La limita, apa si canal la 50m (inferior)** | **La limita toate (similar)** | **La limita toate (similar)** |
| | **Ajustare** | **euro/mp** | | **+5%<br>+0,52** | **+10%<br>+1,232** | **0,00** | **0,00** |
| | **Preţ ajustat** | **euro/mp** | | **11,08** | **13,552** | **13,034** | **12,65** |
| | ***Ajustarea neta absoluta*** | ***euro*** | | ***-0,03*** | ***+0,552*** | ***-3,512*** | ***-2,65*** |
| | **Ajustare *neta procentuala*** | | | ***-0,27%*** | ***+4,24%*** | ***-21,225%*** | ***-17,66*** |
| | ***Ajustarea bruta absoluta*** | ***euro*** | | ***1,07*** | ***3,212*** | ***3,512*** | ***2,65*** |
| | ***Ajustare bruta procentuala*** | | | **9,63** | ***24,70%*** | ***21,225%*** | ***17,66*** |
| | ***Nr. ajustari*** | | | **2** | ***4*** | ***3*** | ***2*** |
| | ***Pret final propus*** | ***euro/mp*** | ***11,00*** | | | | |

## Explicarea ajustarilor

**Pentru dreptul de proprietate transmis, conditiile de finantare, conditiile de vanzare si conditiile pietei (cu exceptia comparabilei C2)** nu au fost efectuate ajustari, deoarece dreptul de proprietate transmis este dreptul deplin, atat in cazul vanzarilor comparabile cat si in cazul proprietatii subiect, iar comparabilele sunt vanzari sub doi ani.

Conditiile de vanzare sunt aceleasi ca si in cazul proprietatii subiect, avand la baza pret pornire licitatie publica, compatibil cu „valoarea de piata".

**Suprafata**

Toate proprietatile comparabile au suprafetele apropiate si oricum sub pragul de 150 mp. care din punct de vedere legal au acelasi regim privind edificarea de constructii. Totusi comparabilele C2 si C3 au suprafata mai mare cu 37 mp. respectiv 48 mp., oferind mai multe posibilitati de amenajare anexe gospodaresti, conform CMBU, diferenta fiind de 5%, intuita din interviuri si analiza in piata.

**Zonare**

Proprietatile comparabile C3 si C4 sunt superioare, fiind pozitionate in vatra principala a municipiului, diferenta de pret/mp. intuita din piata doar pentru acest element de comparatie fiind de 2 euro/mp.

**Utilitati**

Comparabilele C1 si C2 au retelele de canalizare (C1) si canalizare si apa potabila (C2) la ~ 50 metri. Ajustarile sunt doar de %% respectiv 10%, avand in vedere permisivitatea legala de a edifica doar anexe gospodaresti, care in multe situatii nu necesita racordare la canalizare si apa, acest aspect fiind un confort in plus.

Comparabila cu cea mai mica ajustare bruta procentuala si de asemenea cu cel mai mic numar de ajustari este comparabila C1, motiv pentru care estimez ca valoarea de piata a terenului, obtinuta prin tehnica comparatiei vanzarilor este:

**VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII:**

**= 11 euro x 91 mp. = rotunjit 1000 euro**

~ 5100 lei

(1 euro = 5,0952 lei la 25.03.2026)

**Tehnica reziduala a terenului** se utilizeaza in estimarea valorii terenului atunci cand sunt disponibile date privind parcele similare de teren liber. Aceasta tehnica se bazeaza pe principiul echilibrului si pe cel al contributiei, care se refera la echilibru dintre factorii de productie (pamantul, capitalul, munca si coordonarea antreprenoriala).

Tehnica valorii reziduale poate fi utilizata in estimarea valorii terenului atunci cand:

- valoarea constructiei este cunoscuta sau poate fi estimata cu precizie;
- venitul net anual generat de proprietate este stabilizat si este cunoscut sau poate fi estimat;
- pot fi extrase de pe piata ratele de capitalizare atat pentru teren cat si pentru constructie .

In cazul terenului evaluat, nu poate fi aplicata tehnica reziduala a terenului, deoarece astfel de terenuri nu se inchiriaza sau arendeaza, fiind imposibil de estimat o rata de capitalizare, iar proprietatile rezidentiale expuse spre vanzare sau vandute nu sunt amplasate pe terenuri comparabile cu subiectul si nici nu poate fi indicat venitul atribuit constructiilor.

**Capitalizarea rentei funciare** consta in estimarea valorii de piata a terenului, capitalizand renta funciara cu o rata adecvata extrasa de pe piata. Aceasta procedura este utila in cazul in care analiza terenurilor comparabile vandute sau inchiriate indica domeniul de variatie al rentelor si ratelor de capitalizare.

Desi din investigatiile efectuate in piata terenurilor intravilane cu utilizare similara, din municipiul Moreni, am identificat contracte de concesiune si inchiriere,

terenurile concesionate/inchiriate, difera mult fata de terenul subiect prin zonare, prin caracteristici fizice, prin suprafata si chiar prin CMBU, contractele existente reflectand mai mult o **valoare speciala** pentru concesionari, redeventa nereflectand piata libera.

## 3.5. Reconcilierea şi opinia finală asupra valorii

În analiza rezultatelor, evaluatorul a respectat următoarele principii:
- valoarea este o predicţie (evaluatorul este obiectiv iar rezultatele reprezintă o previziune realistă a comportamentelor forţelor ce fac piaţa);
- valoarea este subiectivă (piaţa este alcătuită din suma deciziilor subiective a celor două părţi implicate în tranzacţie);
- orientarea pe piaţă (evaluarea trebuie să reflecte piaţa).

Criteriile avute în vedere pentru a ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată şi semnificativă, sunt:
- **adecvarea**, prin care evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă scopului şi utilizării evaluării;
- **precizia**, prin care este măsurată încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, calculelor efectuate şi ajustarilor aduse preţurilor de vânzare a proprietăţilor comparabile;
- **cantitatea de informaţii**, care trebuie să fie suficientă şi pe baza cărora se studiază adecvarea şi precizia în estimarea valorii finale.

Utilizand tehnica comparatiei vanzarilor, s-a obtinut urmatoarea valoare:

## Opinia evaluatorului

În opinia evaluatorului, **valoarea de piaţă estimată pentru deţinerea dreptului de proprietate, la data de 25.03.2026, asupra imobilului „teren", cu suprafata de 91 mp., situat in intravilanul municipiului Moreni, str. Teis, F.Nr., Tarlaua 192, Parcela 5556, jud. Dambovita este:**

**VALOAREA DE PIAŢĂ A PROPRIETĂŢII:**
**= 11 euro x 91 mp. = rotunjit 1000 euro**
~ 5100 lei
(1 euro = 5,0952 lei la 25.03.2026)

Această valoare este opinia evaluatorului şi reprezintă o concluzie imparţială, profesională şi rezonabilă, bazată pe o analiză a tuturor informaţiilor relevante.

Opinia exprimată reprezintă percepţia evaluatorului referitoare la cel mai probabil preţ obtenabil într-o tranzacţie obiectivă.

Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale şi aprecierile exprimate în prezentul raport.

**Intocmit,**
**Membru titular ANEVAR**
**Legitimatia nr. 18211**
**Raicu Stelian Mihăiţa**



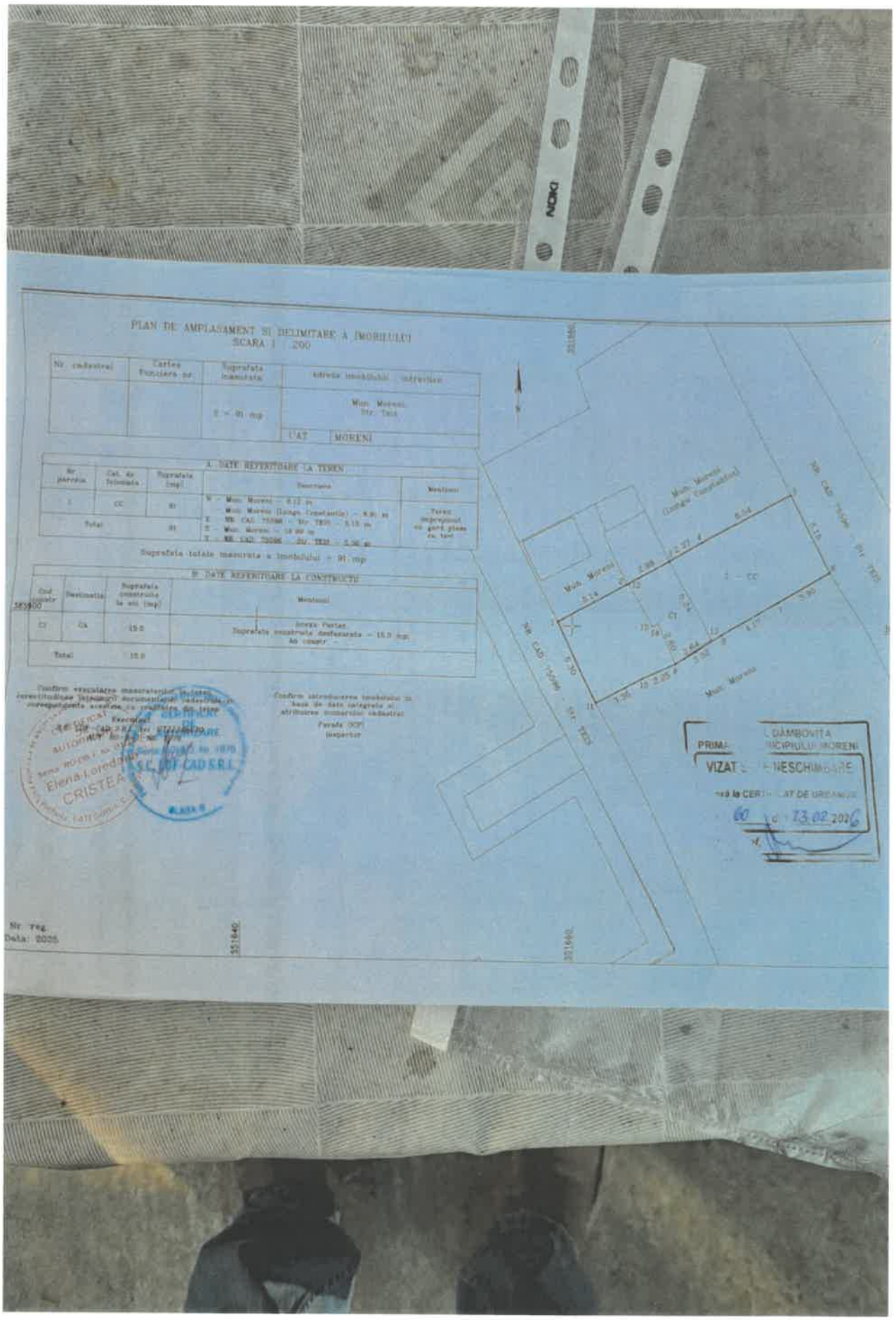
## Fotografii proprietatea subiect

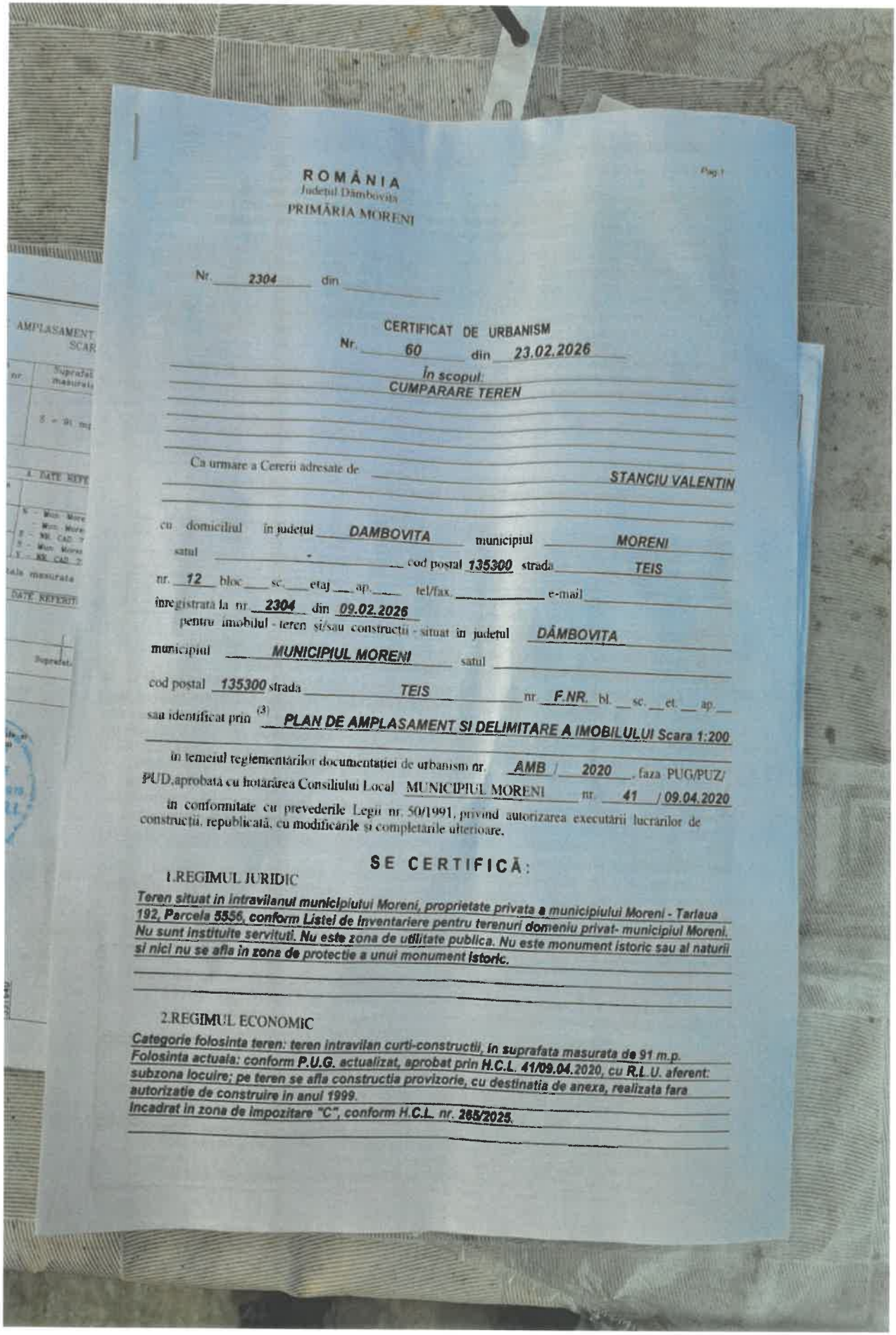









PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
SCARA 1 : 200
Nr. cadastral
Carte Funciara nr.
Suprafata masurata
Adresa imobilului intravilan
Mun. Moreni, Str. Tell
U.A.T. MORENI
A. DATE REFERITOARE LA TEREN
Nr. parcela
Cat. de folosinta
Suprafata (mp)
Descriere
Mentiuni
Total
Suprafata totala masurata a imobilului = 91 mp
B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII
Cod constr.
Destinatia
Suprafata construita la sol (mp)
Mentiuni
C1
Ca
15.0
Intrare Parter
Suprafata construita desfasurata = 15.0 mp
Total
15.0
Mun. Moreni
Str. Tell
PRIMARIA MUNICIPIULUI MORENI
VIZAT
la CERTIFICAT DE URBANISM
nr. 60 din 13.02.2026
Nr. reg.
Data: 2025



ROMÂNIA
Județul Dâmbovița
PRIMĂRIA MORENI

Pag.1

Nr. 2304 din

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 60 din 23.02.2026

În scopul:
CUMPARARE TEREN

Ca urmare a Cererii adresate de STANCIU VALENTIN

cu domiciliul în județul DAMBOVITA municipiul MORENI
satul - cod poștal 135300 strada TEIS
nr. 12 bloc sc. etaj ap. tel/fax. e-mail
înregistrată la nr. 2304 din 09.02.2026
pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul DÂMBOVITA
municipiul MUNICIPIUL MORENI satul
cod poștal 135300 strada TEIS nr. F.NR. bl. sc. et. ap.
sau identificat prin (3) PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI Scara 1:200

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. AMB / 2020, faza PUG/PUZ/PUD,aprobată cu hotărârea Consiliului Local MUNICIPIUL MORENI nr. 41 / 09.04.2020

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

## SE CERTIFICĂ:

1.REGIMUL JURIDIC

Teren situat in intravilanul municipiului Moreni, proprietate privata a municipiului Moreni - Tarlaua 192, Parcela 5556, conform Listei de inventariere pentru terenuri domeniu privat- municipiul Moreni. Nu sunt instituite servituti. Nu este zona de utilitate publica. Nu este monument istoric sau al naturii si nici nu se afla in zona de protectie a unui monument istoric.

2.REGIMUL ECONOMIC

Categorie folosinta teren: teren intravilan curti-constructii, in suprafata masurata de 91 m.p.
Folosinta actuala: conform P.U.G. actualizat, aprobat prin H.C.L. 41/09.04.2020, cu R.L.U. aferent: subzona locuire; pe teren se afla constructia provizorie, cu destinatia de anexa, realizata fara autorizatie de construire in anul 1999.
Incadrat in zona de impozitare "C", conform H.C.L. nr. 265/2025.

3.REGIMUL TEHNIC

*In conformitate cu prevederile art. 13 alin. 1 din Legea nr. 50/1991 Rep.privind autorizarea lucrarilor de constructii, terenurile care apartin domeniului privat al statului sau al unitatii administrativ teritoriale destinate construirii, pot fi vandute, concesionate ori inchiriate, potrivit legii, in vederea realizarii de catre titular a constructiei.

* Conform P.U.G. actualizat si R.L.U. Moreni, aferent P.U.G., aprobat prin H.C.L. 41/2020, imobilul este situat in partea central-estica a teritoriului intravilan al localitatii, fiind un tampon intre zona industriala si zona centrala, in U.T.R. nr. 13 - mun. Moreni- Zona Rezidentiala Grup Scolar Industrial Moreni, subzona Lm - locuire individuala cu regim de construire discontinuu.

- Terenul intravilan cu destinatia curti-constructii, are suprafata de 91 m.p., cu acces din strada Teis, este delimitat cu gard plasa cu tevi, conform Planului de amplasament si delimitare a imobilului intocmit de persoana autorizata ANCPI.

- Terenul se afla in zona cu stagnare de ape din precipitatii.

- Pe teren se afla constructia provizorie, cu destinatia de anexa, realizata fara autorizatie de construire in anul 1999, materializata in Planul de situatie intocmit de persoana autorizata ANCPI.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

**CUMPARARE TEREN**

**Certificatul de urbanism nu ţine loc de autorizaţie de construire/desfiintare şi nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcţii.**

**4. OBLIGAŢII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

**În scopul elaborării documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii - de construire - solicitantul se va adresa autorităţii competente pentru protecţia mediului:**

**Agentia pentru Protectia Mediului Dâmbovita,Str.Calea Ialomitei nr 1,Targoviste,cod 130142**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice şi private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE şi prin Directiva Consiliului şi Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri şi programe în legătură cu mediul şi modificarea, cu privire la participarea publicului şi accesul la justiţie, a Directivei 85/337/ CEE şi a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligaţia de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze şi să analizeze şi să decidă, după caz, încadrarea/ neîncadrarea proiectului investiţiei publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfăşoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentaţiei pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii la autoritatea administraţiei publice competente.

În vederea satisfacerii cerinţelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opţiunilor publicului şi formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiţiei în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiţii:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligaţia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecţia mediului în vederea evaluării iniţiale a investiţiei şi stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului şi/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării iniţiale a notificării privind intenţia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

În situaţia în care autoritatea competentă pentru protecţia mediului stabileşte efectuarea evaluării impactului asupra mediului şi/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente cu privire la menţinerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcţii.

În situaţia în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunţă la intenţia de realizare a investiţiei, acesta are obligaţia de a notifica acest fapt autorităţii administraţiei publice competente.

5.CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)

c) documentația tehnică - D.T., după caz:

☐ D.T.A.C. ☐ D.T.O.E. ☐ D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

☐ alimentare cu apă ☐ gaze naturale
☐ canalizare ☐ telefonizare
☐ alimentare cu energie electrică ☐ salubritate
☐ alimentare cu energie termică ☐ transport urban

Alte avize/acorduri:
☐ protecția mediului
☐ .....
☐ .....

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu ☐ protecția civilă ☐ sănătatea populației

d.3) avize/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

*Conform art. 35, alin. (9), lit. a) din Ordinul Nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, la Certificatele de urbanism emise în scopul operațiunilor notariale privind circulația imobiliară, nu se completează rubrica avizelor*

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Ec. GABRIEL PURCARU

SECRETAR,
Jr. CARMEN POPESCU

L.S.

ROMÂNIA PRIMAR JUDEȚUL DÂMBOVIȚA Municipiul MORENI

ARHITECT ȘEF,
Arh. SORIN ALEXANDRU RAVOIANU

Achitat taxa de: 11.00 lei, conform chitanței nr. 2130 din 09.02.2026

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de 24.02.2026

DUPLICAT

# DECLARAȚIE

Subsemnatul **STANCIU VALENTIN**, domiciliat în municipiul Moreni, str. Teiș, nr. 12, județul Dâmbovița, având Cod Numeric Personal 1720112150754, declar pe propria răspundere, cunoscând prevederile Codului penal referitoare la falsul în declarații, că am construit în timpul căsătoriei cu Stoica Daniela, în anul 1999, pe terenul curți-construcții în suprafață de 91 m.p. situat în intravilanul municipiului Moreni, str. Teiș, județul Dâmbovița, proprietatea municipiului Moreni, județul Dâmbovița, o anexă tip P, construită din lemn, în suprafață de 15 m.p., în regie proprie, fără autorizație de construire.

Dau prezenta declarație pentru a servi oriunde va fi necesar.

Tehnoredactat și autentificat la sediul Societății Profesionale Notariale COMAN MIHAI și TRONECI MARIUS-EUGEN din Moreni, astăzi, data autentificării, într-un exemplar original care rămâne în arhiva biroului notarial și trei duplicate, din care două se eliberează părții.

UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATE PROFESIONALĂ NOTARIALĂ
**COMAN MIHAI**
**TRONECI MARIUS-EUGEN**
135300 MORENI – DÂMBOVIȚA
Str. Cpt. Pantea Ion, nr. 134
☎ 0245 667456 ☎Fax.: 0245 668332
Cod CP 33 E-mail: bnp.coman@gmail.com
Licență de funcționare nr. 2324/2046/26.11.2013

**DECLARANT,**
**STANCIU VALENTIN**

## ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 335

**Anul 2026, luna FEBRUARIE, ziua 06**

În fața mea, COMAN MIHAI, Notar Public, la sediul biroului s-a prezentat:

1. **STANCIU VALENTIN**, domiciliat în municipiul Moreni, str. Teiș, nr. 12, județul Dâmbovița, având Cod Numeric Personal 1720112150754, identificat cu carte de identitate seria DD, nr. 964941, emisă de SPCLEP Moreni la data de 28.03.2019, în nume propriu,

care, după citirea actului, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea lui și a semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12, lit. b din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, cu modificările ulterioare, **SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

S-a perceput onorariul de 80 lei plus 16,80 lei TVA, cu bon fiscal nr. 14 /2026.

**NOTAR PUBLIC,**

Prezentul DUPLICAT s-a întocmit în trei exemplare de COMAN MIHAI, Notar Public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

**NOTAR PUBLIC,**

ROMANIA
C. MIHAI - NOTAR PUBLIC
MORENI

DUPLICAT

## DECLARAȚIE

...în municipiul Moreni, str. Teiș, ...50754, declar pe ...în




...ința Sa, a ...

...mplar.

În temeiul art. 12, lit. b din Legea notarilor publici și a ... cu modificările ulterioare, **SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

S-a perceput onorariul de 80 lei plus 16,80 lei TVA, cu bon fiscal nr. 14 /2026.

**NOTAR PUBLIC,**

Prezentul DUPLICAT s-a întocmit în trei exemplare de COMAN MIHAI, Notar Public, astăzi, data autentificării actului și are aceeași forță probantă ca originalul.

**NOTAR PUBLIC,**

ROMÂNIA • COMAN C. MIHAI • NOTAR PUBLIC • MORENI