

RAPORT DE EVALUARE

Proprietati imobiliare subiect:

1. apartament nr. 6. + cota parte 34/258 teren aferent apartamentului nr. 6
 2. apartament nr. 7. + cota parte 38/258 teren aferent apartamentului nr. 7
 3. apartament nr. 9. + cota parte 16/258 teren aferent apartamentului nr. 9,
- din intravilanul municipiului Moreni, str. 22 Decembrie 1989, Nr. 56, Tarlaua 105, Parcela 2733/2/2, jud. Dambovita, apartamentele nr. 6, 7 si 9 fiind situate la etajul 1 al cladirii nr. 496 din „Inventarul bunurilor care apartin domeniului privat al municipiului Moreni”



**Client: Ionasc Mihai, domiciliat in municipiul Moreni,
str. Sondelor, nr. 4, jud. Dambovita**

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

Data valorii: 25.03.2026

Data raportului: 02.04.2026



Certificarea si conformitatea

Referitor la proprietatile imobiliare:

1. apartament nr. 6. + cota parte 34/258 teren aferent apartamentului nr. 6
 2. apartament nr. 7. + cota parte 38/258 teren aferent apartamentului nr. 7
 3. apartament nr. 9. + cota parte 16/258 teren aferent apartamentului nr. 9,
- din intravilanul municipiului Moreni, str. 22 Decembrie 1989, Nr. 56, Tarlaua 105, Parcela 2733/2/2, jud. Dambovita, apartamentele nr. 6, 7 si 9, fiind situate la etajul 1 al cladirii nr. 496 din „Inventarul bunurilor care apartin domeniului privat al municipiului Moreni”, certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele și părerea mea sinceră, că:
- expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
 - analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
 - nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
 - nu am nicio părținare legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
 - angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această lucrare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;
 - analizele, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost elaborate în conformitate cu Standardele De Evaluare A Bunurilor 2025, valabile la data evaluării;
 - dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
 - nu a fost oferită asistență profesională persoanei care semnează acest raport;
 - subsemnatul este membru titular al ANEVAR, specializarea EPI, detin legitimatia nr. 18211, valabila in anul 2026 si detin polita de asigurare profesionala valabila in anul 2026;
 - subsemnatul a inspectat personal proprietatea subiect.

Membru titular ANEVAR
Legitimatia nr. 18211
Raicu Stelian Mihăiță



Cuprins

Rezumatul și concluziile raportului de evaluare

Capitolul 1 Termenii de referință ai evaluării

- 1.1. Tipul raportului de evaluare
- 1.2. Identificarea clientului și utilizatorilor
- 1.3. Scopul evaluării
- 1.4. Identificarea proprietății subiect
- 1.5. Identificarea drepturilor asupra proprietății
- 1.6. Tipul și definiția valorii
- 1.7. Data estimării valorii
- 1.8. Ipoteze și ipoteze speciale
- 1.9. Responsabilitatea față de terți
- 1.10. Surse de informare

Capitolul 2 Prezentarea datelor

2.1. Date generale despre localitate, vecinătăți, amplasare

- 2.1.1. Așezare geografică
- 2.1.2. Teritoriul administrativ
- 2.1.3. Economia
- 2.1.4. Viață social-culturală
- 2.2. Descrierea proprietății 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 și concluziile

- 3.1. Definiția pieței
- 3.2. Analiza de piață
- 3.3. Analiza celei mai bune utilizări
- 3.4. Aplicarea abordărilor în evaluare
- 3.4.1. Tehnica comparatiei vanzarilor
- 3.4.2. Abordarea prin Cost
- 3.5. Reconcilierea și opinia finală asupra valorii

Anexe

- Anexa 1 Certificatul de Urbanism
- Anexa 2 Documentatia cadastrala
- Anexa 3 Fotografii proprietatile subiect

Rezumatul și concluziile raportului de evaluare

Obiectul evaluării îl constituie proprietatile imobiliare:

1. apartament nr. 6. + cota parte 34/258 teren aferent apartamentului nr. 6
 2. apartament nr. 7. + cota parte 38/258 teren aferent apartamentului nr. 7
 3. apartament nr. 9. + cota parte 16/258 teren aferent apartamentului nr. 9,
- din intravilanul municipiului Moreni, str. 22 Decembrie 1989, Nr. 56, Tarlaua 105, Parcela 2733/2/2, jud. Dambovita, apartamentele nr. 6, 7 si 9, fiind situate la etajul 1 al cladirii nr. 496 din „Inventarul bunurilor care apartin domeniului privat al municipiului Moreni”.

Utilizarea desemnata este informarea clientului si a utilizatorului, cu privire la estimarea pretului cel mai probabil a fi obtenabil în eventualitatea tranzactionarii proprietatilor subiect.

Pentru terenul cote parti s-a estimat valoarea de piață prin utilizarea comparatiei vanzarilor, folosindu-se drept comparabile proprietăți din aria de piata a subiectului, s-au efectuat ajustari, iar pentru apartamentele cladire s-a utilizat Abordarea prin Cost, rezultând valorile:

1. Valoarea De Piata totala – apartament nr. 6. + cota parte 34/258 teren aferent este:
6056 lei = 1188,565 euro

din care

3812 lei = 748,155 euro valoarea de piata a cladirii ap. nr. 6

si

2244 lei = 440,41 euro valoarea de piata a cotei parti 34/258 aferenta ap. nr. 6

2. Valoarea De Piata totala – apartament nr. 7. + cota parte 38/258 teren aferent este:
6915 lei = 1357,15 euro

din care

4407 lei = 864,93 euro valoarea de piata a cladirii ap. nr. 7

si

2508 lei = 492,22 euro valoarea de piata a cotei parti 38/258 aferenta ap. nr. 7

3. Valoarea De Piata totala – apartament nr. 9. + cota parte 16/258 teren aferent este:
2843 lei = 557,97 euro

din care

1787 lei = 350,72 euro valoarea de piata a cladirii ap. nr. 9

si

1056 lei = 207,25 euro valoarea de piata a cotei parti 16/258 aferenta ap. nr. 9

(1 euro = 5,0952 lei la 25.03.2026)

Membru titular ANEVAR

Legitimatia nr. 18213

Raicu Stelian Mihăiță



Capitolul 1 – Termenii de referință ai evaluării

1.1. Tipul raportului de evaluare

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

1.2. Identificarea clientului si utilizatorului

Clientul care a solicitat prezentul raport de evaluare este domnul Ionasc Mihai, domiciliat in municipiul Moreni, str. Sondelor, nr. 4, jud. Dambovita.

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

Utilizarea desemnata este informarea clientului si a utilizatorului cu privire la estimarea pretului cel mai probabil a fi obtenabil în eventualitatea tranzactionarii proprietatilor subiect.

1.4. Identificarea proprietăților subiect

În prezentul raport se evaluează dreptul de proprietate asupra imobilelor:

- 1. apartament nr. 6. + cota parte 34/258 teren aferent apartamentului nr. 6**
- 2. apartament nr. 7. + cota parte 38/258 teren aferent apartamentului nr. 7**
- 3. apartament nr. 9. + cota parte 16/258 teren aferent apartamentului nr. 9,**
din intravilanul municipiului Moreni, str. 22 Decembrie 1989, Nr. 56, Tarlaua
105, Parcela 2733/2/2, jud. Dambovita, apartamentele nr. 6, 7 si 9, fiind situate la
etajul 1 al cladirii nr. 496 din „Inventarul bunurilor care apartin domeniului
privat al municipiului Moreni”.

1.5. Identificarea drepturilor asupra proprietății

Apartamentele subiect sunt proprietate privata a municipiului Moreni, facand parte din Cladirea Nr. 496, cladire inclusa in Inventarul Bunurilor ce apartin domeniului privat al Municipiului Moreni, in temeiul H.C.L. nr. 7/29.02.2000, conform celor mentionate in Certificatul de Urbanism Nr. 48/12.02.2026, anexat la prezentul raport de evaluare. Cotele parti aferente apartamentelor sunt proprietate privata a municipiului Moreni reprezentand cote parti indivize din terenul aferent cladirii, conform celor mentionate in Certificatul de Urbanism Nr. 48/12.02.2026.

1.6. Tipul și 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 proprietatilor subiect, tipul valorii ce va fi estimat în urma procesului de evaluare este **valoarea de piață**, asa cum este definita in SEV100 Cadru General.

"Valoarea de piață" este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), 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 cauza, prudent și 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 obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil 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 concesiuni 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 piețele 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 obținabil 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 și procedurilor de evaluare care reflectă natura proprietății și circumstanțele în care proprietatea respectivă va fi cel mai probabil tranzacționată pe piață.

Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil, convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare.

Valoarea nu reprezintă o sumă exactă, ci cel mai probabil preț care va fi plătit pentru proprietăți, bunuri sau servicii, la o anumită dată.

Valoarea de piață este estimată prin aplicarea metodelor și procedurilor de evaluare care reflectă natura proprietății și circumstanțele în care proprietatea respectivă va fi cel mai probabil tranzacționată pe piață. Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil, convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă o sumă exactă, ci cel mai probabil preț care va fi plătit pentru proprietăți, bunuri sau servicii, la o anumită dată.

1.7. Data estimării valorii și moneda

Data de referință a estimării valorii de piață este 25.03.2026, fiind și data efectuării de către evaluator a inspecției proprietății, iar moneda în care este estimată valoarea este euro și leul românesc prin paritate din data valorii (25.03.2026), conform solicitării clientului și a utilizatorului.

1.8. Ipoteze și ipoteze speciale

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

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- Nu am realizat o analiză a clădirii, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate ca starea lor nu reprezintă un pericol care să afecteze integritatea clădirii și ca structura de rezistență a clădirii nu este atât de grav afectată, încât să reprezinte pericol de prăbușire, prezentând o uzură fizică mare, aferentă vârstei cronologice pe care o are, partea de acoperiș grav deteriorată (prăbușită), fiind consecința actelor de vandalism, conform declarațiilor clientului;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și nu am fost informat de prezența contaminanților sau a materialelor periculoase, constatată de organe competente;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor și informațiilor ce au fost disponibile la data evaluării ;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, fiind posibil să existe și alte informații de care evaluatorul nu are cunoștință
- Documentele prezentate sunt considerate veridice fără ca evaluatorul să poată certifica exactitatea lor ;
- Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventualele modificări ale dreptului de proprietate sau a altor elemente înscrise în documentele puse la dispoziție;
- Granițele, dimensiunile și poziționarea imobilelor, utilizate în evaluare, au fost stabilite pe baza informațiilor furnizate de către client, veridicitatea și exactitatea celor înscrise în documentele puse la dispoziție fiind responsabilizate acestuia, evaluarea făcându-se în ipoteza că situația prezentată în documentele prezentate este reală și corectă;
- Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate, în nici o circumstanță, pentru eventualele informații eronate, false sau incomplete puse la dispoziție de către client.
- Valorile estimate în prezentul raport de evaluare sunt valabile la data prezentată în raport, respectiv 25.03.2026 (data inspecției), deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată ar putea fi incorectă sau inadecvată pentru o altă dată;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în legătură cu valorile proprietăților în chestiune;
- Deși Standardele De Evaluare aplicabile și literatura de specialitate recomandă rotunjirea „Valorii”, având în vedere că aceasta este rezultată în urma unui proces de estimare, totuși la solicitarea utilizatorului și a clientului, având în vedere prevederile

contabile, subsemnatul a acceptat cu buna stiinta solicitarea de a nu rotunji valorile finale rezultate in urma procesului de evaluare.

1.9. Responsabilitatea față de terți și clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare este destinat clientului si utilizatorului strict în scopul menționat.

Raportul este confidențial, strict pentru client si utilizator, iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

Niciuna din părțile raportului nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte cai mediatice, fără acordul scris și 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- Tipuri ale Valorii
 - SEV 103- Abordari in Evaluare
 - SEV 104- Informatii si date de intrare
 - SEV 105 -Modele de evaluare
 - SEV 106 - Documentare si raportare
 - SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
 - GEV 630- Evaluarea Bunurilor Imobiliare;
 - Certificatele de Urbanism;
 - Documentatia cadastrala;
 - Birou Notarilor Asociati Coman-Troneci;
 - Primaria municipiului Moreni;
- Catalogul Nr. 124 pentru Reevaluarea Cladirilor de locuit si administrative, autor Comisia Centrala Pentru Inventarierea Si Reevaluarea Fondurilor Fixe, reeditare Matrix-Rom 1996 si Indici De Actualizare pe trim. III 2025 a valorii cladirilor si constructiilor speciale prin metoda valorii de inlocuire, stabilita pe baza cataloagelor de preturi 1964.

Capitolul 2 - Prezentarea datelor

2.1. Date generale despre localitate, vecinătăți, amplasare

2.1.1. Așezare geografică

Municipiul Moreni este situat în partea de est a județului Dâmbovița, la 20 km. depărtare de municipiul Târgoviște și 40 km de municipiul Ploiești, fiind străbătut de DJ 720 ce face legătură între DN1 și Târgoviște.

Datorită așezării sale în zona Subcarpaților externi dintre Prahova și Ialomița, într-o mică depresiune, zona de contact dintre dealuri mai înalte în nord și coborâte spre sud și câmpia Piemontană înalta a Cricovului Dulce - au existat condiții care au constituit un adăpost sigur pentru locuitorii veniți în aceste meleaguri, contribuind la dezvoltarea unei așezări statornice. Câmpia înalta pe alocuri, împădurită, dealurile acoperite, accesul ușor și legăturile permanente cu zonele învecinate, au permis dezvoltarea așezării.

Toată această coroana de dealuri ce îl protejează este îmbrăcată cu păduri de foioase și pășuni, adevărate covoare verzi, care-i conferă un pitoresc deosebit, asigurând totodată localității un climat favorabil.

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 suprafață de 3773,79 ha, din care teren intravilan 838,94 ha și 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 construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan (trupurile de baza ale municipiului MORENI și al cartierelor sale componente: TISA, PLEAȘA, SCHELA MARE, TUICANI și BANA) cât și în trupurile cuprinse în intravilan, dar izolate, situate pe teritoriul administrativ al municipiului Moreni.

Unitatea Teritorială de Referință (UTR) este o reprezentare convențională cuprinzând o zonă a teritoriului localității cu o funcțiune predominantă, caracteristici morfologice unitare și care ridică probleme specifice de gestiune urbană.

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

- ☐ UTR nr. 1 – ZONA CENTRALĂ ADMINISTRATIVĂ
- ☐ UTR nr. 2 – EXTENSIA ZONEI CENTRALE
- ☐ UTR nr. 3 – ZONA REZIDENȚIALĂ STADION „FLACĂRA”
- ☐ UTR nr. 4 – ZONA REZIDENȚIALĂ PLAIULUI + BARONEȘTI + SPIREȘTI + altele
- ☐ UTR nr. 5 – ZONA REZIDENȚIALĂ H.C.C.
- ☐ UTR nr. 6 – ZONA REZIDENȚIALĂ SÂNGERIȘ
- ☐ UTR nr. 7 – ZONA REZIDENȚIALĂ TISA

- ☐ UTR nr. 8 – ZONA REZIDENȚIALĂ PRIMĂRIE + CLUB „FLACĂRA”
- ☐ UTR nr. 9 – ZONA REZIDENȚIALĂ SCHELA MARE
- ☐ UTR nr. 10 – ZONA REZIDENȚIALĂ PLEAȘA
- ☐ UTR nr. 11 – ZONA REZIDENȚIALĂ ȚUICANI
- ☐ UTR nr. 12 – ZONA MIXTĂ STADION + SEDIU PETROM
- ☐ UTR nr. 13 – ZONA REZIDENȚIALĂ GRUP ȘCOLAR INDUSTRIAL MORENI
- ☐ UTR nr. 14 – ZONA REZIDENȚIALĂ BANA
- ☐ UTR nr. 15 – ZONA INDUSTRIALĂ I.M.U.T. + PETROM
- ☐ UTR nr. 16 – ZONA INDUSTRIALĂ AUTOMECHANICA + ROMARM + PARC INDUSTRIAL
- ☐ UTR nr. 17 (L, IS, I, A, GC, TE, MIXT) – TRUPURI ÎN INTRAVILAN IZOLATE

2.1.3. Economia

Din evidențele Oficiului Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Dâmbovița reiese că în municipiul Moreni funcționează 595 de firme – persoane juridice și 373 persoane fizice.

Cea mai mare pondere în totalul cifrei de afaceri o dețin activitățile:

- Comerț (44,6%)
- Industrie prelucrătoare (24,7%)
- Construcții (10,3%)
- Tranzacții, închirieri, servicii către întreprinderi (6,7%)

Numărul mediu al salariaților din economia municipiului Moreni a avut o evoluție permanent descendentă, dovadă a influenței perioadei de criză, dar și a evoluției echipamentelor tehnologice.

În domeniul comerțului cele mai reprezentative firme sunt cele din domeniul comercializării 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 oraș industrial, din structura sa economică făcând parte unități economice importante la nivel național, ce asigură dezvoltarea în continuare a tradiției industriale.

La nivelul municipiului Moreni, industriile cu impact regional sunt: fabricarea articolelor de îmbrăcăminte, fabricarea de construcții metalice și extracția hidrocarburilor cu serviciile conexe.

Fabricarea articolelor de îmbrăcăminte are ca unități reprezentative: S.C. SILUETE PROD, S.C. GABITEX. Fabricarea de construcții metalice și construcția de mașini are ca unități reprezentative: S.C. MECANICA Moreni, S.C. TEKNAUS SRL, S.C. ASUC S.R.L., S.C. METALICA S.R.L.– mai toate unități situate în zona industrială.

În ultima perioada a crescut ponderea industriei construcțiilor metalice și a articolelor din material plastic pentru construcții, ca urmare a cererii pentru astfel de

produse la nivelul localității (geamuri termopan cu structura din aluminiu sau din material plastic).

Cele mai multe investiții s-au înregistrat în comerțul cu amănuntul și cu ridicata și în industria prelucrătoare. Dintre acestea, o pondere importantă în totalul investițiilor (73,0%), au reprezentat-o investițiile în echipamente tehnologice, mijloace de transport și aparate, în timp ce investițiile în construcții au avut o pondere de numai 5,9%. Investițiile în terenuri au avut o pondere de 1,2%, restul fiind imobilizări corporale în curs de execuție.

MORENI PARC INDUSTRIAL S.A. cuprinde 27 de societăți comerciale și se află în continuă dezvoltare și extindere, fiind una dintre principalele oportunități de investiții în zona, cu facilități acordate atât de societate, cât și de administrația publică municipală.

2.1.4. Viața social- culturală

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

Infrastructura școlară a municipiului Moreni este formată astăzi din 7 grădinițe, 4 școli generale și 2 licee, cu un număr aproximativ de 5.000 copii și 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 și cu următoarele secții: medicină internă, cardiologie, chirurgie, ATI, recuperare-medicină fizică și balneologie, pediatrie, obstetrică-ginecologie, neonatologie, radiologie, dispensar TBC, laborator de analize.

Este de remarcat lipsa totală a dotărilor necesare desfășurării activităților de spectacol (teatru, teatru de păpuși, estradă, cinematograf, videoteca, etc.).

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

La nivelul ansamblului se evidențiază următoarele:

- legăturile zonelor de locuit din nordul orașului și din vest sunt dificile și ocolitoare;
- nu există zone verzi, de agrement și sport la nivelul ansamblurilor;
- parcajele sunt total insuficiente și neamenajate în ansamblurile cu locuințe colective;
- există o mare presiune pentru ocuparea terenurilor libere în ansamblurile cu blocuri de locuințe colective în detrimentul spațiilor verzi amenajate și a parcarilor;
- transportul în comun care asigură legăturile dintre zonele de locuit și celelalte zone lipsește total;
- zonele de contact dintre cele două tipuri de locuințe conduc la anumite incompatibilități din punct de vedere funcțional, dar și estetic - compozițional din cauza contrastelor volumetrice.

2.2. Descrierea proprietății evaluate

2.2.1. Identificarea

Imobilele al cărui drept de proprietate fac obiectul prezentului raport de evaluare sunt:

- 1. apartament nr. 6. + cota parte 34/258 teren aferent apartamentului nr. 6**
- 2. apartament nr. 7. + cota parte 38/258 teren aferent apartamentului nr. 7**
- 3. apartament nr. 9. + cota parte 16/258 teren aferent apartamentului nr. 9,**
din intravilanul municipiului Moreni, str. 22 Decembrie 1989, Nr. 56, Tarlaua
105, Parcela 2733/2/2, jud. Dambovita, apartamentele nr. 6, 7 si 9, fiind situate la
etajul 1 al cladirii nr. 496 din „Inventarul bunurilor care apartin domeniului
privat al municipiului Moreni”.

2.2.2. Regimul juridic si economic

Apartamentele subiect sunt proprietate privata a municipiului Moreni, facand parte din Cladirea Nr. 496, cladire inclusa in Inventarul Bunurilor ce apartin domeniului privat al Municipiului Moreni, in temeiul H.C.L. nr. 7/29.02.2000, conform celor mentionate in Certificatul de Urbanism Nr. 48/12.02.2026, anexat la prezentul raport de evaluare.

Cotele parti aferente apartamentelor sunt proprietate privata a municipiului Moreni reprezentand cote parti indivize din terenul aferent cladirii, asa cum reiese din Certificatul de Urbanism Nr. 48/12.02.2026, anexat la raportul de evaluare.

Avand in vedere ca proprietarul imobilelor subiect doreste vanzarea doar impreuna – „la pachet”, acesta fiind motivul pentru care au fost grupate asa, in scopul instrainarii tuturor drepturilor de proprietate asupra cladirii 496 si a terenului aferent, consideram cotele parte de teren aferente subiect ca fiind un lot de teren cu suprafata insumata de 88 mp.

Aplicand tehnica Comparatiei Vanzarilor, se estimeaza valoarea de piata a lotului astfel rezultat prin estimare pret/mp. si se pondereaza cu suprafata fiecărei cote de teren aferente.

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 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, P.O.T. maxim admis este de 40% , C.U.T.=1,2 si NIV=3.

2.2.3. Caracteristici fizice ale terenului

Terenul in suprafata de 88 mp. este plan fara denivelari si nu am remarcat indicii si nici nu am cunostinta de prezenta unor categorii de contaminanti.

2.2.4. Zonare, Acces, Vecinatati

Terenul se afla in cartier semicentral al municipiului Moreni, in partea central-estica, zona destinata preponderent caselor de locuit unifamiliale construite in regim discontinuu.

Accesul se face direct din strada 22 Decembrie 1989.

Terenul are urmatoarele vecinatati:

- la nord, pe 13,20 metri – Opran Ghe. Cu N.C. 75370;
- la est, pe 13,41 metri – strada 22 Decembrie 1989, N.C. 73791;
- la vest, pe 2,39 metri Stefanoiu Petre si pe 4,56 metri Soldan Maria;
- la sud, pe 23,24 metri -TAP Moreni.

2.2.5. Descrierea constructiei

Cladirea nr. 496 din intravilanul municipiului Moreni, construita in anul 1922, conform mentiunilor din evidentele Primariei, situata in str. 22 Decembrie 1989, Nr. 56, Tarlaua 105, Parcela 2733/2/2, jud. Dambovita, in care se afla apartamentele subiect nr. 6, 7 si 9, situate la etajul 1, face parte din Inventarul Bunurilor ce apartin domeniului privat al Municipiului Moreni, in temeiul H.C.L. nr. 7/29.02.2000.

Are regim de inaltime S+P+1E, cu suprafata construita Sc. = 149 mp., suprafata desfasurata Sd. = 358 mp. si suprafata construita desfasurata Scd. = 298 mp., rezultand suprafata construita a beciului (subsol) Sc subsol = 60 mp.

Cladirea este dreptunghiulara cu laturile de 8 metri x 18,56 metri, inaltimea la streasina 5,5 metri si inaltimea maxima 7 metri.

Detalii structurale și constructive

a. Infrastructură

Clădirea are fundații din beton, cu bloc de fundare din beton simplu, latimea fundatiei „V2”- 30cm.

b. Suprastructură

Zidarie portanta de caramida, cu grosimea de 30 cm., acoperis tip sarpanta in doua ape cu invelitoare din tigla ceramica profilata.

c. Elemente nestructurale

- Pardoseli din ciment;
- Pereti tencuiti si varuiti cu var clasic
- Tamplarie de lemn cu geam simplu
- planseu de lemn intre etaje;
- scara de acces la etaj pe structura din lemn;
- Pereții exteriori sunt tencuiti, si varuiti cu vinarom.

d. Instalatii

Sunt distruse prin uzura si vandalizare in proportie de 100%.

Nota: Gradul De Uzura

Cladirea subiect prezinta un grad foarte mare de uzura fizica care va fi descris pe componente in continuare:

- Infrastructura si suprastructura prezinta uzura fizica corespunzatoare varstei cronologice care este egala cu varsta efectiva, deoarece nu sunt indicii ca s-ar fi facut interventii de consolidare, reabilitare sau reparatii;
- Finisajele interioare sunt distruse in totalitate – pereti cu tencuiala dislocata, tamplarie din lemn putrezita, usi rupte ori inexistente etc. si multe geamuri sunt fie sparte, fie lipsesc in totalitate;
- Fatada este dislocata pe suprafete mari si zidaria afectata de intemperii, iar acolo unde mai exista este macinata si se sfarama la atingerea cu mana;
- Acoperisul are sarpanta din lemn putrezita si rupta, invelitoarea are multe zone cu tigla sparta si lipsa, iar zona centrala a sarpantei si implicit invelitoarea este prabusita pe aproximativ 30% din suprafata, in urma vandalizarii prin taierea si sustragerea capriorilor, panelor si a elementelor din astereala;
- Instalatiile sunt fie lipsa, fie inutilizabile, cladirea fiind abandonata, nepazita, neconservata, frecventata de oameni fara adapost, motiv pentru care in unele incaperi sunt mari cantitati de deseuri menajere.

Avand in vedere cele prezentate, toate elementele constructive sunt uzate fizic 100%, mai putin structura de rezistenta pentru care se presupune ca fiind izolata de celelalte elemente pana la nivelul peretilor verticali, se poate folosi partial pentru reconstructie, motiv pentru care se estimeaza o depreciere fizica generala de 97%.

Capitolul 3 – Analiza datelor si concluziile

3.1. Definiția pieței

Piața reprezintă mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt schimbate între cumpărători și vânzători, prin intermediul prețurilor. Toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor, acestia fiind la rândul lor influențați de acțiuni sociale, economice și guvernamentale.

Piața imobiliară este reprezentată de un grup de persoane sau firme care interacționează unii cu alții cu scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriașii, proprietarii, creditorii, debitorii, antreprenorii, constructorii, administratorii, investitorii și intermediarii.

Piața imobiliară este influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți poate tinde spre un echilibru dar întotdeauna va exista un decalaj între cerere și oferta. Piața imobiliară este segmentată după locație și după tipul proprietății pe cartiere și clase de proprietăți imobiliare.

Cererea reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători, chiriași) și pentru un anume tip de proprietate.

Analiza urmărește produsul sau serviciul final pe care îl asigură proprietatea.

Deoarece oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub două aspecte: cantitativ și calitativ. Piața imobiliară specifică a proprietății evaluate este piața terenurilor rezidențiale din cartierele semicentrale și periferice ale municipiului Moreni.

3.2. Analiza de piață

Investigând împrejurimile terenului subiect, prin extinderea analizelor, am delimitat aria de piață ca fiind formată din terenurile intravilane, cu suprafețe mici, până în 150 metri pătrați din municipiul Moreni.

În general, piața imobiliară din municipiul Moreni, în ultimii 3-4 ani este foarte puțin activă, numărul tranzacțiilor fiind foarte redus, cererea este mai redusă decât oferta, fiind o piață a cumparatorului. Preturile se afla într-o perioadă de stagnare, nemodificându-se aproape deloc în ultimii 2 ani. Totuși, pentru astfel de terenuri, tranzacționate în special de UAT Moreni, se manifestă o creștere rezervată a preturilor în ultimii doi ani, de maxim 10%.

3.3 Analiza celei mai bune utilizări

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

Cea Mai Bună Utilizare este definită ca fiind – “Utilizarea probabilă, rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este posibilă fizic, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.”

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți 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 proprietății evaluate).

Sucesiunea aplicării testelor pentru fiecare potențială utilitate se face în ordinea de mai sus, deoarece permisivitatea legală și posibilitatea fizică a utilităților analizate reduc numărul de variante de utilizare a proprietății subiect.

Analizând prin prisma permisivității legale, **se concluzionează ca CMBU este de teren cu utilizare rezidențială, destinat sustinerii apartamentelor din clădirea menționată.**

3.4. Aplicarea abordărilor în evaluare

Tipul valorii estimate în prezentul raport este « valoarea de piață » așa cum a fost definită în Capitolul 1. ”Termenii de referință”, în conformitate cu Standardul De Evaluare SEV 100 Cadru General.

Pentru estimarea valorii de piață a imobilului, având în vedere analiza celei mai bune utilizări, am considerat adecvat să 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 suprafața 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 tarlăua nr.91, parcela nr.3989, la adresa: Moreni, județul Dâmbovița, 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 Dâmbovița asupra imobilului potrivit **alin.(1)**.

(3) - Direcția Economică-Primăria 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, județul Dâmbovița 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 prețul de piață 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) și (7)-(14) -Cod administrativ.
3. Vânzarea se finalizează prin atribuirea unui contract de vânzare-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 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-construcții, 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-Primăria 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 vânzare-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 suprafața de 113 mp, proprietate privată a Municipiului Moreni, situat la adresa: Moreni, strada Căpitan Ion Pantea, f.nr., județul Dâmbovița

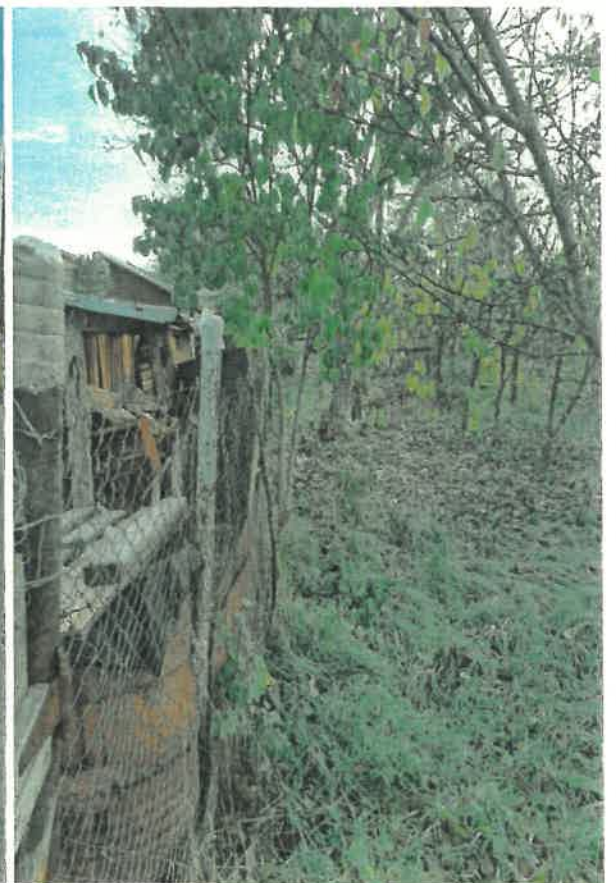
În temeiul prevederilor art. 139 alin. (2) coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

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) și (7)-(14) -Cod administrativ.
3. Vânzarea se finalizează prin atribuirea unui contract de vânzare-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 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	Preț 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
	Preț ajustat	euro/mp		11,11	13	16,546	15
2	Condițiile de finanțare		Cash	Cash	Cash	Cash	Cash
	Ajustare	euro/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat	euro/mp		11,11	13	16,546	15
3	Condițiile de vanzare		Indepen dent	Indepen dent	Indepen dent	Indepen dent	Indepen dent
	Ajustat	euro/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat	euro/mp		11,11	13	16,546	15
4	Condițiile pieței			recent	Un an si 6 luni	recent	recent
	Ajustare	euro/mp		0,00	+5% +0,65	0,00	0,00
	Preț 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.	88	99 (similar)	128	139	113
	Ajustare	euro/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat	euro/mp		11,11	13,65	16,546	15
7.	Zonare		(semicen tral)	inferior	inferior	superior	superior
	Ajustare	euro/mp		+ 2 euro	+ 2 euro	-2 euro	-2 euro
	Preț ajustat	euro/mp		13,11	15,65	14,546	13
8. 8.a	Caracteristicile fizice si tehnice: Tipul accesului		Direct la strada amenaja ta	inferior	inferior	similar	similar
	Ajustare	euro/mp		+5% +0,655	+5% +0,7825	0,00	0,00
	Preț ajustat	euro/mp		13,765	16,4325	14,546	13
8.b.	Forma si topografia terenului		neregula ta plana	neregulata, plana (similar)	raport deficitar (inferior)	regulata, plana (superior)	neregulata , plana (similar)

	Ajustare	euro/mp		0,00	+5% +0,821	-5% -0,7273	0
	Preț ajustat	euro/mp		13,765	17,2535	13,818	13
8.c.	Utilitati		Toate la limita	La limita, apa si canal la 50m (inferior)	La limita, apa si canal la 50m (inferior)	La limita toate (similar)	La limita toate (similar)
	Ajustare	euro/mp		+10% +1,376	+10% +1,7253	0,00	0,00
	Preț ajustat	euro/mp		15,141	18,97	13,818	13
	Ajustarea neta absoluta	euro		+4,031	+5,97	-2,7273	+2
	Ajustare neta procentuala			+36,28%	+45,9%	-16,48%	+13,33%
	Ajustarea bruta absoluta	euro		4,031	5,97	2,7273	2
	Ajustare bruta procentuala			36,28%	45,9%	16,48%	13,33%
	Nr. ajustari			3	4	2	1
	Pret final propus	euro/mp	13,00				

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.

Conditii 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 comparabila C1 are suprafata de 99 mp., fiind inferioara prin prisma faptului ca limiteaza posibilitatile de exploatare prin constructii permise legal, diferenta fiind de 10%, intuita din interviuri si analiza in piata.

Zonare

Proprietatile comparabile C1 si C2 sunt inferioare pentru ca se afla in zone mai putin atractive, cartiere periferice, diferenta de pret/mp. intuita din piata doar pentru acest element de comparatie fiind de ~ 2 euro/mp., iar comparabilele 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.

Comparabila cu cea mai mica ajustare bruta procentuala si de asemenea cu cel mai mic numar de ajustari este comparabila C4, motiv pentru care estimez ca valoarea de piata a terenului, obtinuta prin tehnica comparatiei vanzarilor este:

VALOAREA DE PIATĂ A PROPRIETĂȚII:

= 13 euro/ mp. = ~66 lei/mp.

(1 euro = 5,0952 lei la 25.03.2026)

Estimarea valorii de piata a cotelor parti de teren aferente celor trei apartamente

1. cota parte 34/258 teren aferent apartamentului nr. 6

66 lei x 34 mp. = 2244 lei = 440,41 euro

(1 euro = 5,0952 lei la 25.03.2026)

2. cota parte 38/258 teren aferent apartamentului nr. 7

66 lei x 38 mp. = 2508 lei = 492,22 euro

(1 euro = 5,0952 lei la 25.03.2026)

3. cota parte 16/258 teren aferent apartamentului nr. 9

66 lei x 16 mp. = 1056 lei = 207,25 euro

(1 euro = 5,0952 lei la 25.03.2026)

• Desi Standardele de Evaluare aplicabile cat si literatura de specialitate recomanda rotunjirea „Valorii”, avand in vedere ca aceasta este rezultata in urma unui proces de estimare, totusi la solicitarea utilizatorului si a clientului, avand in vedere prevederile contabile, subsemnatul a acceptat cu buna stiinta solicitarea de a nu rotunji valorile finale rezultate in urma procesului de evaluare.

3.4.2.- Estimarea Valorii de Piata a cladirii

S-a utilizat Catalogul Nr. 124 pentru Reevaluarea Cladirilor De Locuit Si Administrative, autor Comisia Centrala Pentru Inventarierea Si Reevaluarea Fondurilor Fixe, reeditare Matrix-Rom 1996 si Indici De Actualizare pe trim. III 2025 a valorii cladirilor si constructiilor speciale prin metoda valorii de inlocuire, stabilita pe baza cataloagelor de preturi 1964.

Fisa Nr. 7/pg. 56 – Camin muncitoresc – Varianta I – pereti din zidarie de piatra, caramida sau inlocuitori, plansee din lemn sau beton armat, cu soclu cu inaltimea 0,30m pana la 0,50m de nivelul terenului, sarpanta din lemn si invelitoare de tigla, cu lucrari definisaj inferior, mediu sau superior, cladire cu parter si 1....4 etaje.

Fisa De Indicatori A Valorii de Inlocuire

Valoare De Inlocuire (constructii si instalatii) 625 lei/mp. Ad.
625 lei/mp. x 298 mp. = 186250 lei

Termeni de corectie:

- Pentru inaltimei mai mici de 3,00 metri
- inaltimea este 2,50 metri si coeficientul de corectie este 0,96;
- **186250 x 0,96 = 178800 lei**
- Pentru incalzire cu sobe cu combustibil solid se scad 40 lei/mp./Ad.
- 40 lei x 298 mp. = 11920
- **178800 - 11920 = 166800 lei**
- Pentru subsol tehnic se adauga 520 lei/mp. subsol tehnic
- 520 lei x 60 mp. = 31200
- **166800 + 31200 = 198000 lei**

Din:

Buletin documentar EXPERTIZA TEHNICĂ 173 Editat de CET-R OCTOMBRIE 2025

INDICII DE ACTUALIZARE pe TRIM. III 2025 A VALORII CLĂDIRILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR SPECIALE PRIN METODA VALORII DE ÎNLOCUIRE STABILITĂ PE BAZA CATALOAGELOR DE PREȚURI 1965, pentru 1.5Alocuinte, indicele de actualizare este **71.910,848.**

$198000 \times 71.910,848 \times 5,0985 / 5,0704 = 14.317.256.388 : 10000 = 1.431.726 \text{ lei} :$

$1,21 = \underline{\underline{1.183.244 \text{ lei} - \text{Cost De Nou Cladirea subiect}}}$

1.183.244 : 298 = 3970,617 lei/mp.

1. Apartamentul Nr. 6

Are suprafata construita Sc. = 32 mp.

CIB ap. nr. 6 = 32 mp. x 3970,617 lei = 127060 lei

Df = 97% = 127060 x 97% = 123248

V.cost ap. nr.6 = 127060 – 123248 = 3812 lei = 748,155 euro

(1 euro = 5,0952 lei la 25.03.2026)

2. Apartamentul Nr. 7

Are suprafata construita Sc. = 37 mp.

CIB ap. nr. 7 = 37 mp. x 3970,617 lei = 146913 lei

Df = 97% = 146913 x 97% = 142506

V.cost ap. nr.7 = 146913 – 142506 = 4407 lei = 864,93 euro

(1 euro = 5,0952 lei la 25.03.2026)

3. Apartamentul Nr. 9

Are suprafata construita Sc. = 15 mp.

CIB ap. nr. 9 = 15 mp. x 3970,617 lei = 59560 lei

Df = 97% = 59560 x 97% = 57773

V.cost ap. nr.9 = 59560 – 57773 = 1787 lei = 350,72 euro

(1 euro = 5,0952 lei la 25.03.2026)

3.5. Reconcilierea și opinia finală asupra valorii

În analiza rezultatelor, evaluatorul a respectat următoarele principii:

- valoarea este o predicție (evaluatorul este obiectiv iar rezultatele reprezintă o previziune realistă a comportamentelor forțelor ce fac piața);
- valoarea este subiectivă (piața este alcătuită din suma deciziilor subiective a celor două părți implicate în tranzacție);
- orientarea pe piață (evaluarea trebuie să reflecte piața).

Criteriile avute în vedere pentru a ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt:

- **adecvarea**, prin care evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă scopului și utilizării evaluării;
- **precizia**, prin care este măsurată încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, calculelor efectuate și ajustarilor aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile;
- **cantitatea de informații**, care trebuie să fie suficientă și pe baza cărora se studiază adecvarea și precizia în estimarea valorii finale.

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

Opinia evaluatorului

În opinia evaluatorului, valoarea de piață estimată pentru deținerea dreptului deplin (integral) de proprietate, la data de 25.03.2026, asupra imobilelor subiect este:

1. Valoarea De Piata totala – apartament nr. 6. + cota parte 34/258 teren aferent este:
6056 lei = 1188,565 euro

din care

3812 lei = 748,155 euro valoarea de piata a cladirii ap. nr. 6

si

2244 lei = 440,41 euro valoarea de piata a cotei parti 34/258 aferenta ap. nr. 6

2. Valoarea De Piata totala – apartament nr. 7. + cota parte 38/258 teren aferent este:
6915 lei = 1357,15 euro

din care

4407 lei = 864,93 euro valoarea de piata a cladirii ap. nr. 7

si

2508 lei = 492,22 euro valoarea de piata a cotei parti 38/258 aferenta ap. nr. 7

3. Valoarea De Piata totala – apartament nr. 9. + cota parte 16/258 teren aferent este:
2843 lei = 557,97 euro

din care

1787 lei = 350,72 euro valoarea de piata a cladirii ap. nr. 9

si

1056 lei = 207,25 euro valoarea de piata a cotei parti 16/258 aferenta ap. nr. 9

(1 euro = 5,0952 lei la 25.03.2026)

Aceste valori este opinia evaluatorului și reprezintă o concluzie imparțială, profesională și rezonabilă, bazată pe o analiză a tuturor informațiilor relevante.

Opinia exprimată reprezintă percepția evaluatorului referitoare la cel mai probabil preț obținabil într-o tranzacție obiectivă.

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

Intocmit,
Membru titular ANEVAR
Legitimatia nr. 18211
Raicu Stelian Mihăiță









ROMANIA
Judetul Dambovita
PRIMĂRIA MORENI

Pag 1

Nr. 1786 din

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 48 din 12.02.2026

In scopul: CUMPARARE IMOBILE-APARTAMENTE+ COTE PARTI TEREN NECESARE SI
AFERENTE AP:

- APARTAMENT NR. 6 + COTA PARTE 34/258 TEREN AFERENT APARTAMENTULUI NR.6
- APARTAMENT NR. 7 + COTA PARTE 38/258 TEREN AFERENT APARTAMENTULUI NR.7
- APARTAMENT NR. 9 + COTA PARTE 16/258 TEREN AFERENT APARTAMENTULUI NR.9,
SITUATE LA ETAJUL CLADIRII C1

Ca urmare a Cererii adresate de

IONASC MIHAI

cu domiciliul in județul DAMBOVITA municipiul MORENI

satul _____ cod postal 135300 strada SONDELOR

nr. 4 bloc _____ sc. _____ etaj _____ ap. _____ tel/fax. _____ e-mail _____

Inregistrata la nr. 1786 din 02.02.2026

pentru imobilul - teren si/sau constructii - situat in județul DĂMBOVITA

municipiul MUNICIPIUL MORENI satul _____

cod postal 135300 strada 22 DECEMBRIE 1989 nr. 56 bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____

sau identificat prin ⁽³⁾ Planuri intocmite de proiectant autorizat

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

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

SE CERTIFICĂ:

1.REGIMUL JURIDIC

Imobile- apartamente nr. 6, 7, 9 + cota parte teren 34/258 af. unitatii indiv. U6-Ap.6+ cota parte teren
38/258 af. unitatii indiv. U7-Ap.7+ cota parte teren 16/258 af. unitatii indiv. U9-Ap.9. Apartamentele
sunt situate la etajul constructiei C1 tip S+P+1, de pe str. 22 Decembrie 1989, nr.55, T105, P2733/2/2,
situata in intravilanul mun. Moreni, constructie C1 denumita generic "cladire 496", inclusa in
domeniul privat al mun. Moreni prin Hot.nr.7/2000, poz. 76 in Inventarul bunurilor care apartin
domeniului privat Moreni.

2.REGIMUL ECONOMIC

Categorie folosinta teren -ap.nr.6, in supraf.construita(mas.)de 32m.p.impreuna cu cota parte teren
34/258 af. unitatii indiv. U6-Ap.6+ ap.nr.7, in supraf.construita(mas.)de 37m.p.impreuna cu cota parte
teren 34/258 af. unitatii indiv. U7-Ap.7+ ap.nr.9, in supraf.construita(mas.)de 15m.p.impreuna cu cota
parte teren 16/258 af. unitatii indiv. U9-Ap.9, situate la etajul constructiei C1 tip S+P+1.
Folosinta actuala: conform P.U.G. actualizat, aprobat prin H.C.L. 41/2020, cu R.L.U. aferent: teren
intravilan in supraf. totala de 258m.p. pe care este amplasata constructia C1 tip S+P+1, edificata in
anul 1930, cu Sconstruita=149m.p. si Sdesfasurata=358m.p.

3. REGIMUL TEHNIC

Conform P.U.G. actualizat si R.L.U. Moreni, aferent P.U.G., aprobat prin H.C.L. 41/2020, Imobilele sunt situate in U.T.R. nr. 13 - mun. Moreni - Zona Rezidentiala Grup Scolar Industrial Moreni, subzona Lm.

- Locuire individuala cu regim de construire discontinuu si functiuni complementare.

* In conf. cu preved. 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 adm. terit. destinate construirii, pot fi vandute, concesionate ori inchiriate, potrivit legii, in ved. realizarii de catre titular a constructiei.

* Suprafata parcelei pe care este amplasata cladirea C1 tip S+P+1 denumita generic "cladire 496", situata in mun. Moreni, str. 22 Dec. 1989, nr. 56, T105, P2733/2/2 este de 258 m.p. curti-constructii.

* Imobile-apartamente situate la etajul constructiei C1 detinute in proprietate de Municipiul Moreni, impreuna cu cotele parti indivize din teren aferent ce fac obiectul Certificatului de urbanism:

- ap. nr. 6, in supraf. construita (mas.) de 32 m.p. impreuna cu cota parte teren 34/258 af. unitatii indiv. U6-Ap. 6;

- ap. nr. 7, in supraf. construita (mas.) de 37 m.p. impreuna cu cota parte teren 38/258 af. unitatii indiv. U7-Ap. 7;

- ap. nr. 9, in supraf. construita (mas.) de 15 m.p. impreuna cu cota parte teren 16/258 af. unitatii indiv. U9-Ap. 9.

* Cladirea C1 avand Sconstruita=149m.p. si Sdesfasurata=358m.p. a fost edificata in anul 1930 (din evidentele comp. de specialitate ale Primariei Moreni), fiind intr-o stare avansata de degradare si necesita efectuarea unei Expertize tehnice in vederea construirii/consolidarii sau demolare si reconstruire.

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

CUMPARARE IMOBILE-APARTAMENTE+ COTE PARTI TEREN NECESARE SI AFERENTE AP.:

- APARTAMENT NR. 6 + COTA PARTE 34/258 TEREN AFERENT APARTAMENTULUI NR. 6

- APARTAMENT NR. 7 + COTA PARTE 38/258 TEREN AFERENT APARTAMENTULUI NR. 7

- APARTAMENT NR. 9 + COTA PARTE 16/258 TEREN AFERENT APARTAMENTULUI NR. 9

SITUATE LA ETAJUL CLADIRII C1

Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desfiintare si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.

4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii de construire - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului:

Agentia pentru Protectia Mediului Dambovitza, Str. Calea Ialomitel nr 1, Targoviste, cod 130142

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea/neincadrarea proiectului investitiei publice/private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administrativa publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii demararii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului si/sau a procedurii de evaluare adecvata.

In urma evaluarii initiale a notificarii privind intentia de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autoritatii competente pentru protectia mediului.

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste efectuarea evaluarii impactului asupra mediului si/sau a evaluarii adecvate, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administrative publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administrative publice competente.

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

- a) certificatul de urbanism (copie);
b) dovezile titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciara 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) avize și acorduri de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

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

☐ alimentare cu apă

☐ gaze naturale

Alte avize/acorduri:

☐ canalizare

☐ telefonizare

☐ protecția mediului

☐ alimentare cu energie electrică

☐ salubritate

☐

☐ alimentare cu energie termică

☐ transport urban

☐

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):

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

*** Atentie!!! Clădirea C) se afla în stare avansată de degradare și necesită efectuarea unei Expertize tehnice**

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

L.S.



SECRETAR,
Ir. CARMEN POPESCU

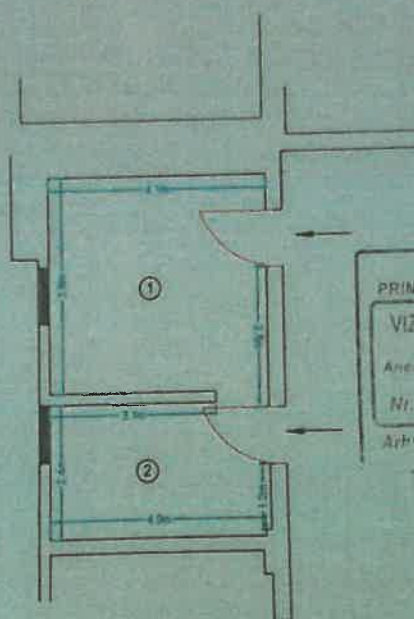
ARHITECT ȘEF,
Arh. SORIN ALEXANDRU RAVOIANU

Achitat taxa de: 11.00 lei, conform chitanței nr. 1756 din 02.02.2026
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de 20.02.2026

de construcții

RELEVU
Scara 1: 100

Catastrul al terenului	Suprafata	Adresa imobilului	
/1/6	34/258	Mun. Moreni, STR. 22 DECEMBRIE 1989, nr. 56, AP. 6, Et. 1, T105, P2733/272, Jud. Dambovit.	
Carte Funciara colectiva nr.		UAT	MORENI
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	



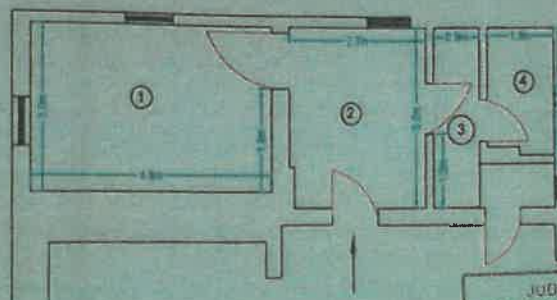
JUDETUL DAMBOVITA
PRIMARIA MUNICIPIULUI MORENI
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 46 din 12.07.2026
Arhitect sel.

Date din fișa tehnică (loaie de avere)	
Suprafata construita apartament S= 32mp	
Cota parte indiviza comuna din suprafata construita: 32/244	
Cota parte teren: 34/258	

Nr. incalzire	Denumire incalzire	Suprafata utila (mp)
1	CAMERA	15.8
2	CAMERA	9.6
Suprafata utila = 25.4 mp		
Suprafata totala = 25.4 mp		
Executant		Data
ROZEA IONELA AUT. RO-DB-F-0003 NR. EVIDENTA		2026
Receptionat		Data
(semnatura, paraf)		

RELEVU
Scara 1 : 100

Catastrul al terenului	Suprafata	Adresa imobilului
117	38/258	Mun. Moreni, STR. 22 DECEMBRIE 1989, nr. 56, AP. 7, Et. 1, T105, P2733/22, Jud. Dambovit
Carte Funciara colectiva nr.	UAT	MORENI
Cod unitate individuala (U)	CF individuala	

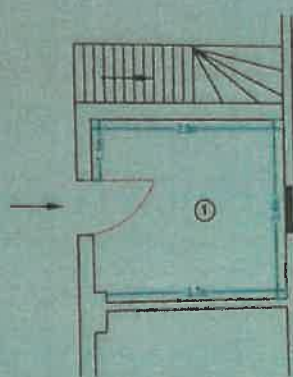


Date din fișa tehnică (foaie de avans)
Suprafata construită apartament S= 37mp
Cotă parte indiviza comună din suprafata construită: 37/244
Cotă parte teren: 38/258

Nr. incaperi	Denumire incaperi	Suprafata utila [mp]
1	CAMERA	13.4
2	CAMERA	8.7
3	CAMERA	2.9
4	CAMERA	3.0
Suprafata utila = 28.0 mp		
Suprafata totala = 28.0 mp		
Executant,		Data
RIZEA IONELA AUT. RO-D8-F-0082 NR. EVIDENTA: IONELA		2025
Receptionist,		Data
(semnatura, perete)		

RELEVU
Scara 1 : 100

Suprafata construita a apartamentului	Suprafata	Adresa imobilului
1/9	16/258	Mun. Moreni, STR. 22 DECEMBRIE 1989, nr. 56, AP. 9, Et. 1, T105, P27332/2, Jud. Dambovit
Carte Funciara colectiva nr.		UAT MORENI
Cod unitate individuala (U)		CF individuale

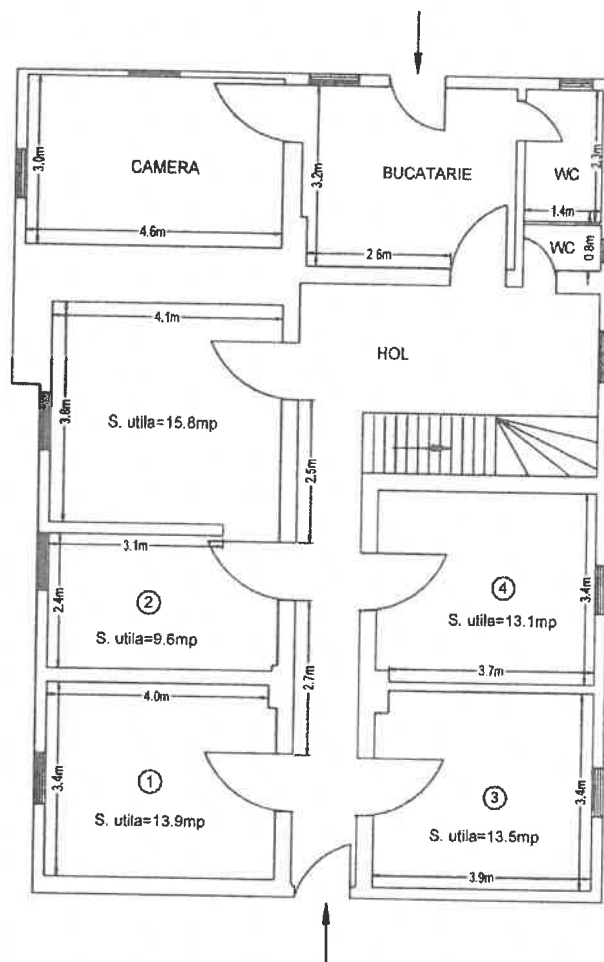


Date din fişa tehnică (foaie de avere) Suprafata construită apartament S= 15mp Cota parte indiviza comuna din suprafata construita: 15/244 Cota parte teren: 16/258

Nr. incalzire	Denumire incalzire	Suprafata utila [mp]
1	CAMERA	13.1
Suprafata utila = 13.1 mp		
Suprafata etale = 13.1 mp		
Executant	Data	
RIZEA IONELA AUT. RO-DB-F-0083 NR. EVIDENTA IONELA	2026	
Receptionist	Data	
(semnatura, paraf)		

RELEVU PARTER
SCARA 1:100

ADRESA IMOBILULUI: Intravilan Moreni, UAT Moreni, STR. 22 DECEMBRIE 1989, nr. 56,
T105, P2733/2/2, judet DAMBOVITA

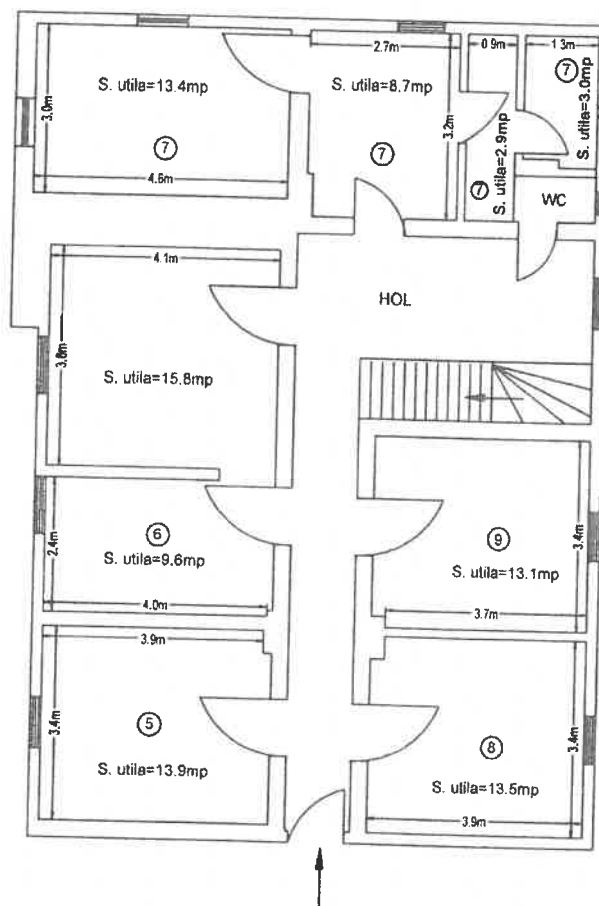


EXECUTANT:
Ionela RIZULEA
AUT RO-0015403
DATA:IANUARIE 2026

Receptional

RELEVU ETAJ
SCARA 1:100

ADRESA IMOBILULUI: Intravilan Moreni, UAT Moreni, STR. 22 DECEMBRIE 1989, nr. 56,
T105, P2733/2/2, judet DAMBOVITA



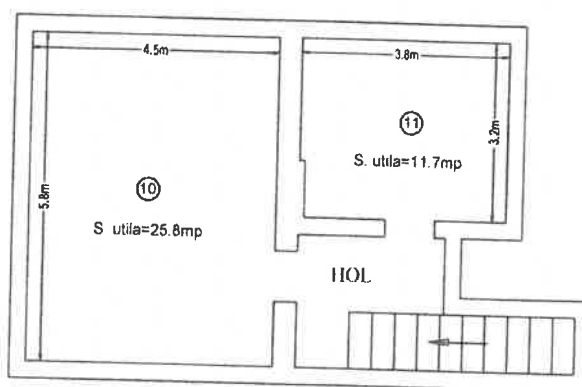
EXECUTANT: RIZEA
Ionela RIZEA KONELA
AUT RO-DB-F 0093
DATA: IANUARIE 2026

Semnat digital
de RIZEA KONELA
Data: 2026.01.24
18.13.03 +0200'

Receptional

RELEVEU BECI
SCARA 1:100

ADRESA IMOBILULUI: Intravilan Moreni, UAT Moreni, STR. 22 DECEMBRIE 1989, nr. 56,
T105, P2733/2/2, judet DAMBOVITA



EXECUTANT:
Ionela RIZEA
AUT RO-DB-10055
DATA: IANUARIE 2026

Semnat digital
de IONELA
RIZEA
Data: 2026.01.24
18 12 12 -05'00'

Receptionat

MEMORIU TEHNIC JUSTIFICATIV

A. DATE GENERALE

Demonstrarea lucrării și scopul acesteia: Plan de amplasament și delimitare a imobilului situat în Muș, Moreni, Str. 22 Decembrie 1949, nr. 56, T105, P2733/27, Județ Dâmbovița.
 Documenta executantului: Ing. Rizea Ionela, autorizația RO-DB-F 0093

B. DATE SPECIFICE - CARACTERISTICI - C1

Suprafața parcelei pe care este amplasat blocul 356 mp
 Suprafața construită bloc 149 mp
 Suprafața desfurată 158 mp
 Număr nivele: S+Pe+1

Număr apartamente: 11 din care 6 apartamente cu 1 cameră, 3 apartamente cu 2 camere și 2 beciuri

Parti indivize comune: intrare, 1 încăpere, 1 bucatarie, 1 baie, 2 wc, holuri, casa scării, muraleturi, canal menajer, fundatie, plasee, acoperis

Număr cadastral	Cod unitate individuală	Nr. apt.	Descriere apartament	Nume și prenume proprietar	Suprafața construită apartament	Cota parte indiviză din proprietatea comună	Cota parte indiviză din teren aferent
0/1	U1	AP1	Ap. 1 cameră	SOLDAN MARIA	17	17 / 244	18 / 258
0/2	U2	AP2	Ap. 2 camere	MUSTATA CRISTIANA, STOICA ELENA-DANIELA	32	32 / 244	34 / 258
0/3	U3	AP3	Ap. 1 cameră	STEFANGHI PETRE	16	16 / 244	17 / 258
0/4	U4	AP4	Ap. 1 cameră	DEF. MAREȘ C-TIN	15	15 / 244	16 / 258
0/5	U5	AP5	Ap. 1 cameră	POPESCU FELIX-VASILE, POPESCU ELENA	17	17 / 244	18 / 258
0/6	U6	AP6	Ap. 2 camere	MUN. MORENI	15	15 / 244	16 / 258
0/7	U7	AP7	Ap. 2 camere, hol și wc	MUN. MORENI	32	32 / 244	34 / 258
0/8	U8	AP8	Ap. 1 cameră	POPESCU FELIX-VASILE, POPESCU ELENA	16	16 / 244	17 / 258
0/9	U9	AP9	Ap. 1 cameră	MUN. MORENI	15	15 / 244	16 / 258
Subsol 10	U10	BEC10	Beci cu 1 încăpere	MUSTATA CRISTIANA, STOICA ELENA-DANIELA	32	32 / 244	34 / 258
Subsol 11	U11	BEC11	Beci cu 1 încăpere	DEF. MAREȘ C-TIN	15	15 / 244	16 / 258

C. DATE PRIVIND EXECUTIA LUCRĂRII

Măsurătorile de teren au fost executate cu stația totală Pentax V-227N, prin metoda radiului direct, iar determinarea coordonatelor în sistemul stereografic 1970 a punctelor fixe (punctele de stație, punctele pe conturul proprietății), și al unor puncte de detaliu, s-a realizat cu sistemul GPS Smith S421, prin metoda dublei determinări, cu un punct fiind calculat ca medie dintre două.

Lucrarea a fost realizată în conformitate cu Normele tehnice pentru întocmirea cadastrului general.

Prezentă lucrare nu constituie act de proprietate.

Au fost înlocuite următoarele planuri:

Plan de amplasament și delimitare a imobilului.

Plan de încadrare în zona, scară 1:2000

Întocmit, RIZEA IONELA

Contabil digital de
 RIZEA IONELA
 Nr. 2005/12, 20
 00000000000000000000

Verat
 O.C.P.