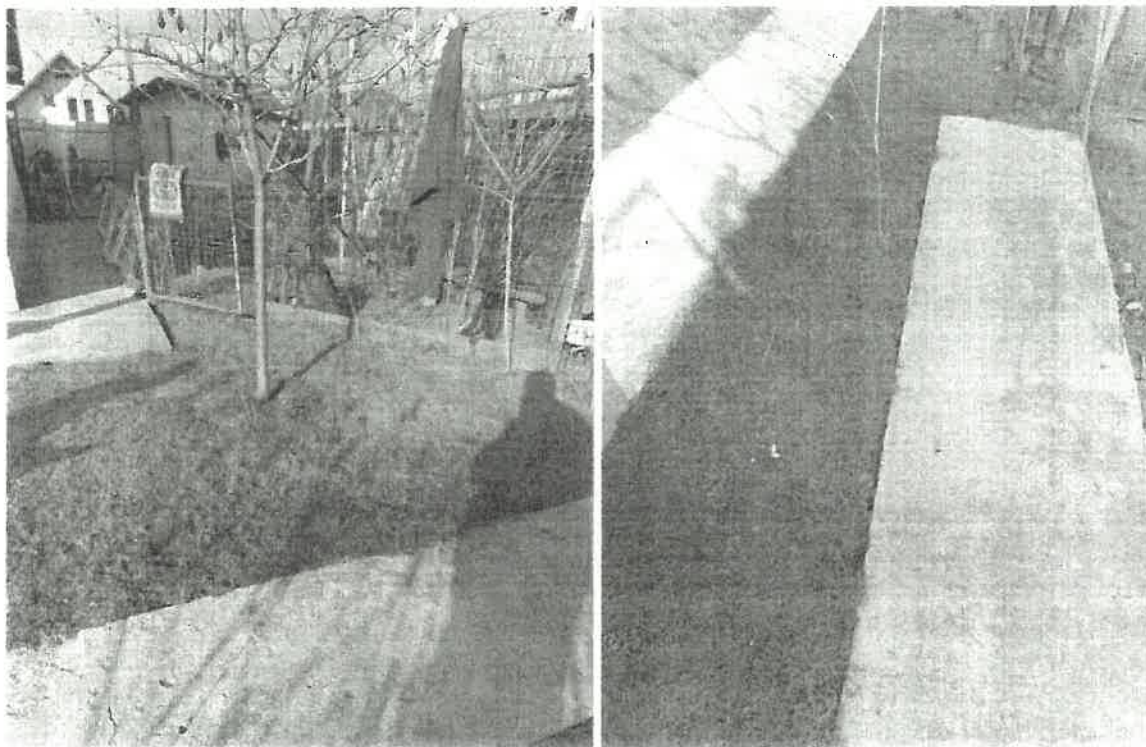


RAPORT DE EVALUARE

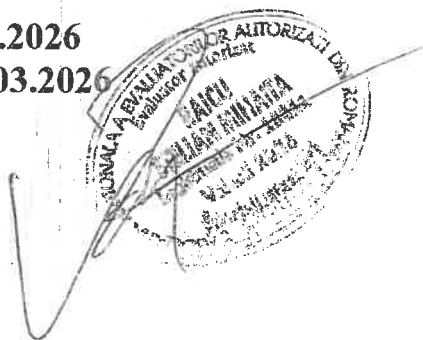
Proprietate imobiliară - „teren”, cu suprafata de 202 mp., situat in intravilanul municipiului Moreni, str. Teis, F.Nr.,Tarlaua 91, Parcela 3989, jud. Dambovita, cod postal 135300



**Client: Iacobescu Mihai, domiciliat in municipiul Moreni,
Strada Teis, Nr. 5C, jud. Dâmbovița, cod postal 135300**

**Executant: Raicu Stelian Mihăiță - membru titular ANEVAR, domiciliat in
municipiul Moreni, str. Petrolului, nr. 6, bl.D, sc.A, et.3, ap.13,
jud. Dâmbovița, cod postal 135300**

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



Certificarea si conformitatea

Referitor la proprietatea imobiliară -„teren”, cu suprafața de 202 mp., situat în intravilanul municipiului Moreni, str. Teis, F.Nr.,Tarlaua 91, Parcela 3989, jud. Dambovită, cod postal 135300, 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 părtinire 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 acestor lucrări;
- nu a fost oferită asistență profesională persoanei care semnează acest raport;
- subsemnatul este membru titular al ANEVAR, specializarea EPI, detin legitimitatia 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 și 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 comparației vânzătorilor
- 3.5. Reconcilierea și opinia finală asupra valorii

Anexe

- Anexa 1 Fotografii proprietatea subiect
- Anexa 2 Certificatul de Urbanism
- Anexa 3 Documentatie cadastrala

Rezumatul și concluziile raportului de evaluare

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară -„teren”, cu suprafață de 202 mp., situat în intravilanul municipiului Moreni, str. Teis, F.Nr., Tarlaua 91 Parcela 3989, jud. Dambovita, cod postal 135300, teren aparținând domeniului privat al municipiului Moreni.

Utilizarea desemnata constă în informarea clientului și utilizatorului, privind estimarea pretului cel mai probabil a fi obținabil în eventualitatea tranzacționării proprietății subiect.

S-a estimat valoarea de piață prin utilizarea comparației vânzătorilor, folosindu-se drept comparabile proprietăți din aria de piață a subiectului, s-au efectuat ajustări rezultând valoarea:

VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII

= 11 euro x 202 mp. = rotunjit 2230 euro

~ 11360 lei

(1 euro = 5,0952 lei la 25.03.2026)

Valoarea de piață a proprietății este cea obținută prin tehnica comparației vânzătorilor, fiind considerată de către evaluator de cea mai mare încredere, având o relevanță primordială, prezentând un număr suficient de comparabile, informațiile de piață fiind certe.

Această valoare este o opinie imparțială, expertă și rezonabilă a unui profesionist și prezintă percepția evaluatorului referitoare la cel mai probabil preț ce se poate obține într-o tranzacție obiectivă.

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

Raportul a fost întocmit pe baza Standardelor și metodologiei de lucru recomandate de ANEVAR.

Membru titular ANEVAR

Legitimația nr. 18211

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 și a utilizatorului

Clientul care a solicitat prezentul raport de evaluare este domnul **Iacobescu Mihai, domiciliat în municipiul Moreni, strada Teis, Nr. 5C, jud. Dâmbovița identificat cu CNP 1781013150753.**

Utilizatorul raportului este Primaria municipiului Moreni, terenul fiind proprietate privată a municipiului Moreni.

1.3. Utilizarea desemnata constă în informarea clientului și utilizatorului, privind estimarea pretului cel mai probabil a fi obținabil în eventualitatea tranzacționării proprietății subiect.

1.4. Identificarea proprietății subiect

În prezentul raport se evaluează dreptul de proprietate asupra imobilului-„teren” cu suprafața de **202 mp., situat în intravilanul municipiului Moreni, str. Teis F.Nr.,Tarlaua 91, Parcela 3989, jud. Dambovita, cod postal 135300**, teren aparținând domeniului privat al municipiului Moreni.

1.5. Identificarea drepturilor asupra proprietății

Proprietarul imobilului subiect este Municipiul Moreni, conform celor menționate în Certificat de Urbanism Nr. 29/05.02.2026, anexat la raportul de evaluare. Terenul face parte din domeniul privat al municipiului Moreni.

1.6. Tipul și definirea valorii

Având în vedere că scopul evaluării este informarea clientului și a utilizatorului cu privire la pretul cel mai probabil a fi obținabil în eventualitatea tranzacționării terenului subiect, tipul valorii ce va fi estimat în urma procesului de evaluare este **valoarea de piață**, așa cum este definită în 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 cauză, 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, plătit 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

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 din cauza 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 este 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 să fie 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 aceeași metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piață 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 rezonabil

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 01.07.2025, fiind și data efectuării de către evaluator a inspecției proprietății, iar moneda principală în care este estimată valoarea este euro, conform solicitării clientului, raportată la curs BNR euro/leu din data valorii.

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;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și nu am fost informați 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 terenului, 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 facându-se în ipoteza ca poziționarea, dimensiunile și suprafața prezentate în documentația cadastrală sunt reale și corecte;
- 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 25.02.2026 (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 distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

1.9. Responsabilitatea față de terți și clauza de nepublicare

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

Raportul este confidențial, strict pentru client și 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 informații

- SEV 100- Cadru General;
- SEV 101- Termenii de Referință ai Evaluării;
- SEV 102- Tipuri ale Valorii;
- SEV 103- Abordări în Evaluare;
- SEV 104- Informații și date de intrare;
- SEV 105 -Modele de evaluare;
- SEV 106 - Documentare și raportare;
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare;
- GEV 630- Evaluarea Bunurilor Imobiliare;
- Certificat De Urbanism;

- Documentatia cadastrala;
- Birou Notarilor Asociati Coman-Troneci;
- Primaria municipiului Moreni- Compartiment Tehnic.

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 DN 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 unor așezări statornice. Câmpia înalta pe alocuri, împădurită, dealurile acoperite, accesul ușor și legăturile permanente cu zonele învecinate, au permis dezvoltarea așezării.

Toată această coroană 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 2934,85 ha.

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, în intravilan (trupurile de baza ale municipiului MORENI și al cartierelor componente: TISA, PLEAȘA, SCHELA MARE, TUICANI și BANA) cât și în trupu extravilan 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, caracterizată morfologic unitară 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 + SPIREȘTEA
- ☐ 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 AUTOMECANICA + 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 37 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 MARKE 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., 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 tradițiilor 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. SILUE PROD, S.C. GABITEX. Fabricarea de construcții metalice și construcția de mașini ca unități reprezentative: S.C. MECANICA Moreni, S.C. TEKNAUS SRL, S.C. AS S.R.L., S.C. METALICA S.R.L. – mai toate unități situate în zona industrială.

În ultima perioada a crescut ponderea industriei constructiilor metalice și 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 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 investiție 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, municipiul Moreni se situează printre orașele mici ale României.

Infrastructura școlară a municipiului Moreni este formată astăzi din 7 grădinițe, 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, cinematograful, 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 cauză contrastelor volumetrice.

2.2. Descrierea proprietății evaluate

2.2.1. Identificarea

Imobilul al cărui drept de proprietate face obiectul prezentului raport de evaluare, este **-„teren”, cu suprafata de 202 mp., situat in intravilanul municipiului Moreni, str. Teis, F. Nr.,Tarlaua 91, Parcela 3989, jud. Dambovita, cod postal 135300, teren apartinand domeniului privat al municipiului Moreni.**

2.2.2. Regimul juridic si economic

Imobilul subiect este teren, situat in intravilan, 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 – locuire individuala cu regim de construire discontinuu.

Terenul este situat in partea central-estica a localitatii, fiind un tampon intre zona industriala si zona rezidentiala. Nu sunt instituite servituti, nu este zona de utilitate publica, nu este monument al naturii si nici nu se afla in zona de protectie a unui monument istoric.

2.2.3. Caracteristici fizice ale terenului

Terenul are forma neregulata, aproximativ dreptunghi cu laturile de 7,25 x 23 metri, care se racordeaza cu un dreptunghi cu laturile de 2,50 x 14 metri, forma si dimensiunile exacte regasindu-se in Planul De Amplasament si Delimitare A Imobilului, anexat la prezentul raport de evaluare.

Terenul are hotar materializat pe doua laturi din structura mixta cu inchideri din panouri bordurate pe stalpi din teava metalica, imprejmuire ce nu face obiectul evaluarii, nefiind proprietatea primariei.

Terenul este plan, fara denivelari, curat si la data inspectiei era partial acoperit cu vegetatie scurta si partial alei de beton ce nu fac obiectul evaluarii.

Din punct de vedere al disponibilitatii la retelele de utilitati: energie electrica monofazata, apa potabila, gaze naturale si canalizare sunt la limita de proprietate.

2.2.4. Zonare, Acces,Vecinatati

Terenul situat in Tarlaua 91, Parcela 3989 se afla in cartier semicentral-periferic al municipiului Moreni si are urmatoarele vecinatati:

- La nord TAP Moreni, pe 22,73 metri;
- La est str. Teis, pe 20,88 metri;
- La sud str. Teis, pe 2,58 metri si Iacobescu Mihai pe 33,95 metri;
- La vest TAP Moreni, pe 0,35 metri si TAP Moreni, pe 7,25 metri.

Capitolul 3 – Analiza datelor si concluziilor

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, aceștia 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 anumit 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 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 utilizare rezidențială din cartierele semicentrale și periferice ale municipiului 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. Prețurile 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 prețurilor în ultimii doi ani, de aproximativ 5%.

3.3 Analiza celei mai bune utilizări

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

Cea Mai Bună Utilizare este definită ca fiind – “Utilizarea probabilă, rezonabilă legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este posibilă fizic și 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).
Succesiunea 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.

Analizand prin prisma permisivitatii legale, conform celor mentionate in Certificatul de Urbanism si a fezabilitatii financiare tinand cont de situatia juridica actuala a terenului subiect este evident ca :

CMBU este de teren cu utilizare rezidentiala, asa cum se mentioneaza in Certificatul de Urbanism nr. 29/05.02.2026.

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, avand in vedere analiza celei mai bune utilizari, am considerat adecvat sa utilizez Tehnica Comparatiei Directe.

Am recurs la aceste metode, din urmatoarele considerente:

- sunt disponibile vanzari de terenuri comparabile cu terenul subiect, informatiile fiind certe;
- au fost identificate vanzari de proprietati terenuri, in zone similare si comparabile cu terenul subiect.

3.4.1. Tehnica comparatiei vanzarilor

Comparatia vanzarilor este cea mai utilizata tehnica pentru evaluarea terenului si ce 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 caracteristici asemanatoare cu cele a terenul subiect, cu aceeasi CMBU, ale caror date sunt prezentate in continuare.

COMPARABILA C1

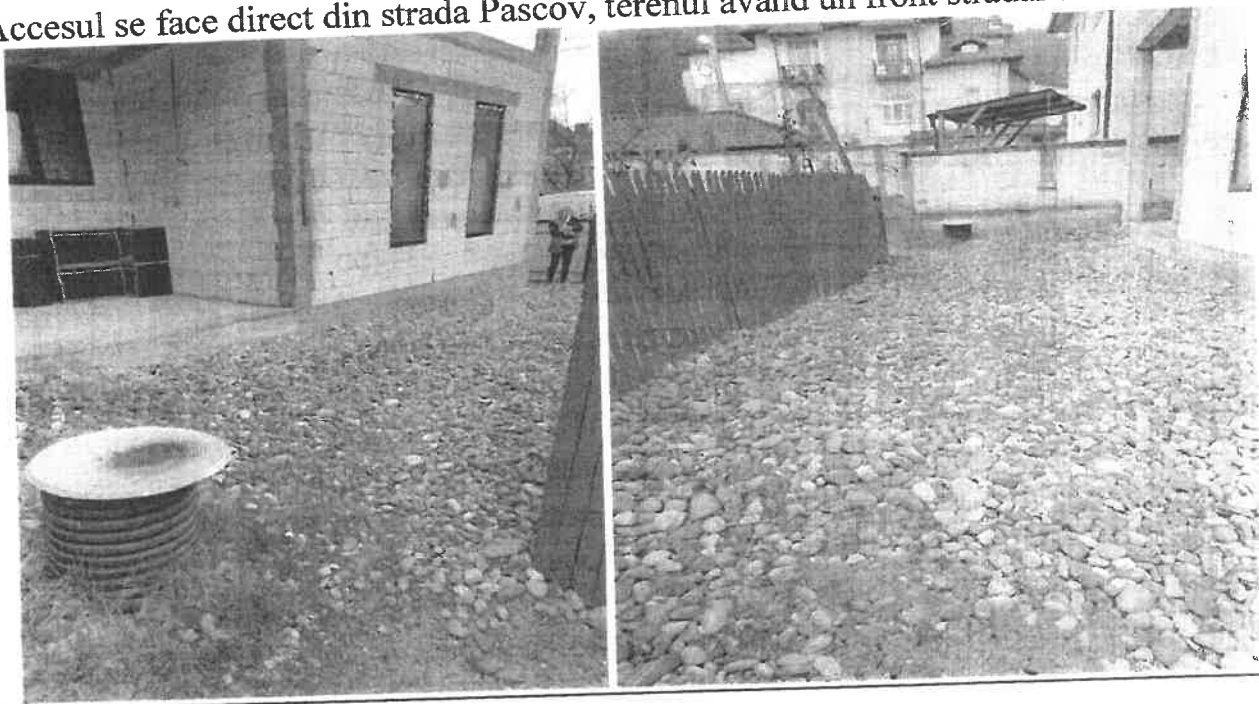
HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL Nr. 32 din 26.02.2026
privind vânzarea fără licitație publică a terenului intravilan, curți-construcții,
suprafața 214 mp, cu număr cadastral 73262, proprietate privată a municipiului
Moreni, situat la adresa: municipiul Moreni, strada Pâscov, nr.1 A, județul Dâmbovița
teren ocupat de construcție, cu exercitarea dreptului de preempțiune de către domeniul public
Condurache Ionuț- Vlăduț

1. În aplicarea prevederilor art.363 alin.(6) Cod administrativ, prețul vânzării terenului este 2354 euro, preț stabilit la valoarea de piață determinată prin Raportul de evaluare însoțit la art.3.

Teren, cu suprafața de 214 mp., situat în intravilanul municipiului Moreni, str. Pascov, Nr. 1A, Tarlaua 45, Parcela 1678, cu Numarul Cadastral 73262, înscris în Cartea Funciara nr. 73262, jud. Dambovită, cu categoria de folosință curți-construcții, situat în U.T.R. nr. 9 – Zona Rezidențială Schela Mare, subzona Lm – locuire individuală cu regim de construire discontinuu, nivel admis P+1 maxim.

Terenul este situat în extremitatea vestică a localității în zona de impozitare C. Terenul are o formă regulată, aproximativ pătrat cu laturile de 15 metri, forma și dimensiunile exacte regăsindu-se în Planul De Amplasament și Delimitare A Imobilului, anexat la prezentul raport de evaluare.

Din punct de vedere al disponibilității la rețelele de utilități energie electrică monofază, apă potabilă, gaze naturale și canalizare sunt la limita de proprietate. Accesul se face direct din strada Pascov, terenul având un front stradal de 18 metri.



Comparabila C2

HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL Nr. 36 din 26.02.2026

privind vânzarea fără licitație publică a terenului intravilan, curți-construcții, proprietate privată a municipiului Moreni, suprafață 300 mp, situat la adresa: Jud. Dâmbovița, UAT Moreni, Loc. Moreni, strada Industriei, nr.12C, ocupat de construcții și a terenului intravilan, curți-construcții, proprietate privată a municipiului Moreni, suprafață 300 mp, situat la adresa: Jud. Dâmbovița, UAT Moreni, Loc. Moreni, strada Industriei, nr.12D, ocupat de construcție, cu exercitarea dreptului de preempțiune către domnul Brumă Costel

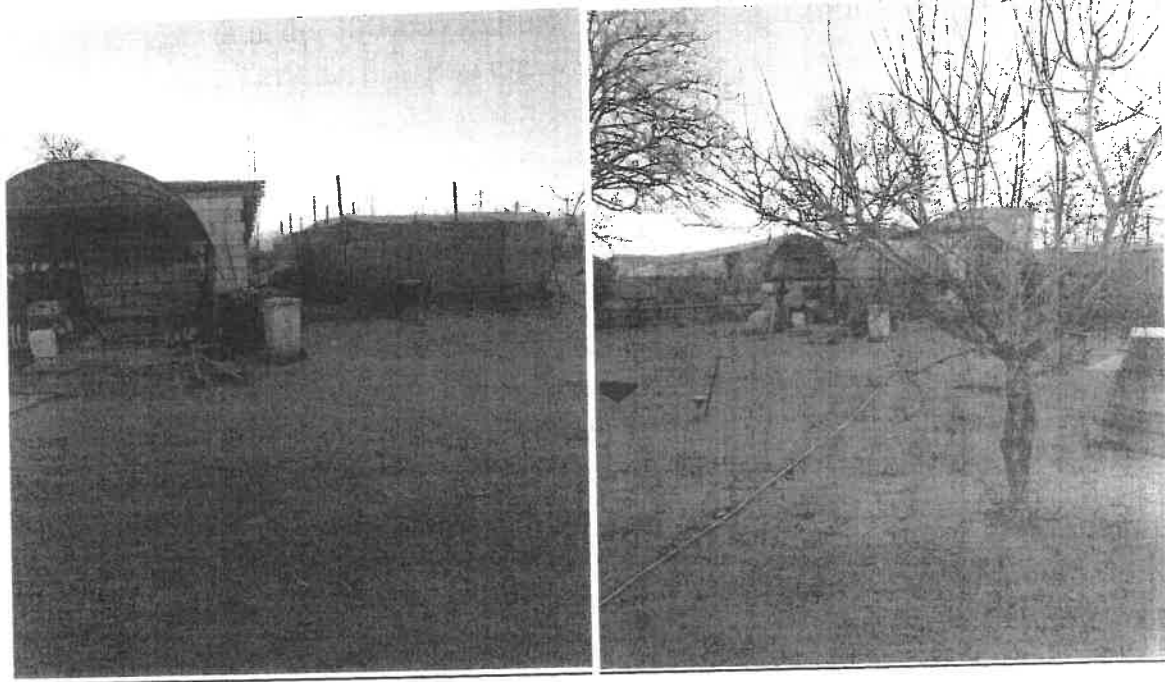
1. În aplicarea prevederilor art.363 alin.(6) Cod administrativ, prețul vânzării terenului potrivit art. 3 este 2400 euro, preț stabilit la valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin Raportul de evaluare însoțit la art.5 și valoarea de inventar a terenului precizată la art.3. Prețul se achită integral de cumpărător în lei la cursul euro/leu al Băncii Naționale a României din ziua plății, în termen de 30 de zile lucrătoare de la comunicarea prezentei hotărâri.

Teren cu suprafața de 300 mp., situat în intravilanul municipiului Moreni, str. Industristei, Nr. 12C, Tarlaua 87, Parcela 3792/1, cu Nr. Cadastral 73345, înscris în Cartea Funciara Nr. 73345 a localității Moreni, jud. Dambovită, cod postal 135300, cu categoria de folosință curți-construcții, situat în U.T.R. nr. 15 – Zona Mixta Industrială și Lm, subzona Lm – locuire individuală cu regim de construire discontinuu.

Terenul este situat în partea central-vestică a localității zona de impozitare C și are forma regulată, dreptunghi cu laturile de 15,80 x 19 metri, forma și dimensiunile exacte regăsindu-se în Planul De Amplasament și Delimitare A Imobilului, anexat la prezentul raport de evaluare.

Din punct de vedere al disponibilității la rețelele de utilități energie electrică, monofazată, apă potabilă, gaze naturale și canalizare sunt pe teren, deci considerate a fi la limita de proprietate.

Situat în Tarlaua 87, Parcela 3792/1, se află în cartier periferic al municipiului Moreni, într-o zonă estetic compozițional neplăcută datorită alternării contrastelor clădiri și instalații industriale, unele abandonate, terenuri virane, anexe gospodărești, acces dificil pe strada Industriei, strada cu un grad foarte mare de uzură.



Comparabila C3

HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL Nr. 21 din 26.02.2026

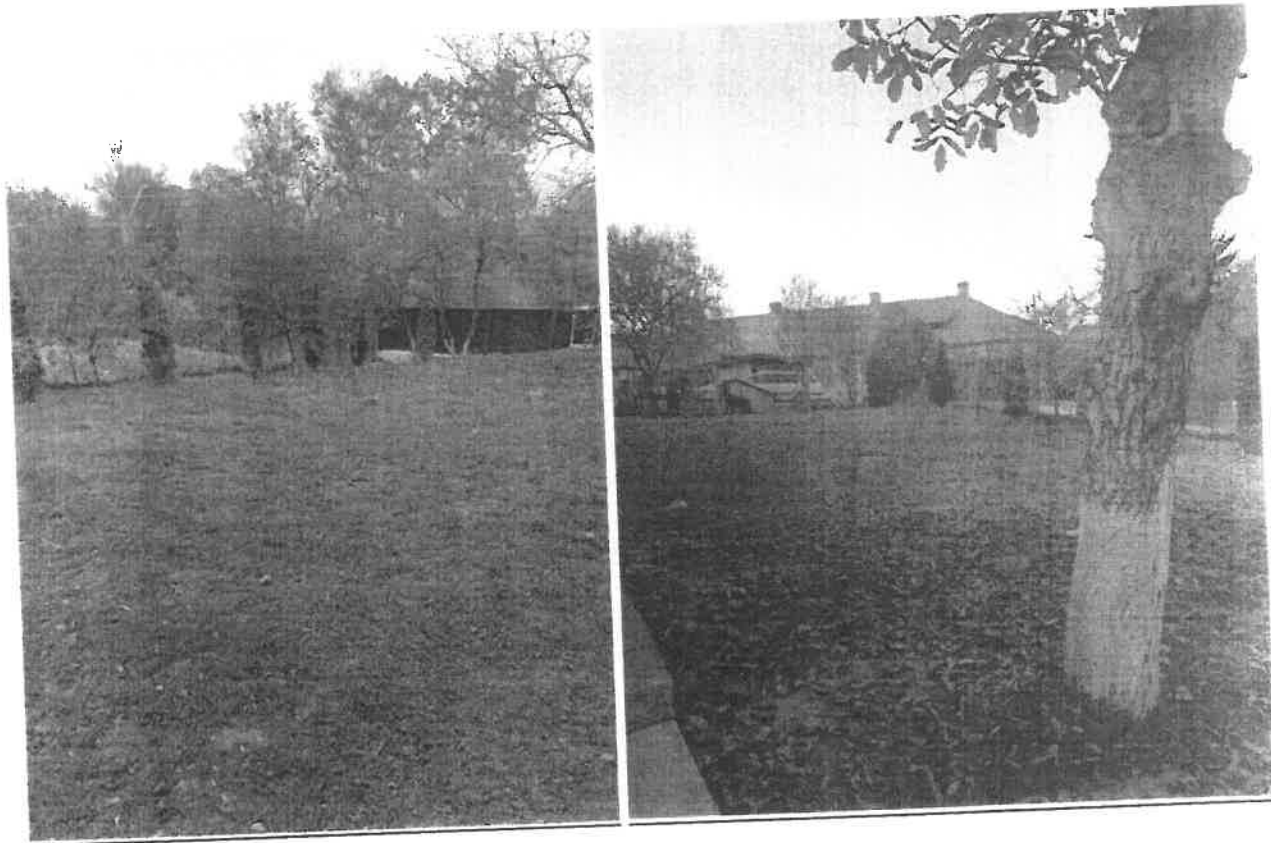
privind vânzarea prin procedura licitației publice a terenului intravilan, curți construcții, cu suprafața 254 mp, proprietate privată a Municipiului Moreni, situat la adresa: Municipiul Moreni, strada Târgoviștei, fr.nr., județul Dâmbovița

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

1. Organizarea licitației se realizează după înscrierea dreptului de proprietate privată a 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 a Primarului municipiului Moreni cu respectarea etapei de transparență potrivit art.363 alin.(1), coroborat cu prevederile art.335 alin.(1)-(4) și alin. (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 2794 euro, preț stabilit la valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat potrivit Raportului de evaluare întocmit la data de 03.11.2021 de evaluator autorizat ANEVAR.
-

Teren, cu suprafața de 254 mp., situat în intravilanul municipiului Moreni, strada Târgoviștei, F. Nr., Tarlaua 53, P 1893, 1894, jud. Dambovită, cu categoria de folosință curți-construcții, face parte din U.T.R. nr. 9 – Zona Rezidențială Schela Mare, subzonă Lm – locuire individuală cu regim de construire discontinuu, nivel admis P+1 maxim fiind situat în extremitatea vestică a localității în zona de impozitare C.

Terenul are o formă regulată aproximativ dreptunghi cu laturile de 23,5 x 10,8 metri pentru ca laturile învecinate la multe puncte de inflexiune au între ele unghiuri de aproape 180 grade, astfel încât laturile sunt aproape una în preungirea celeilalte, forma și dimensiunile exacte regăsindu-se în Planul De Amplasament și Delimitare A Imobilului anexat la prezentul raport de evaluare. Din punct de vedere al disponibilității la rețele de utilități energie electrică monofazată, apă potabilă, gaze naturale și canalizare sunt la limita de proprietate. Terenul se află în cartier periferic al municipiului Moreni, la aproximativ 3 km. de vatra principală a municipiului.



Comparabila C4

HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL Nr. 257 din 03.12.2025

*privind vânzarea prin procedura licitației publice a terenului intravilan, arabii, c
suprafața 214 mp, proprietate privată a Municipiului Moreni, situat la adres
Municipiul Moreni, strada Teis, fr.nr., județul Dâmbovița 2354 euro*

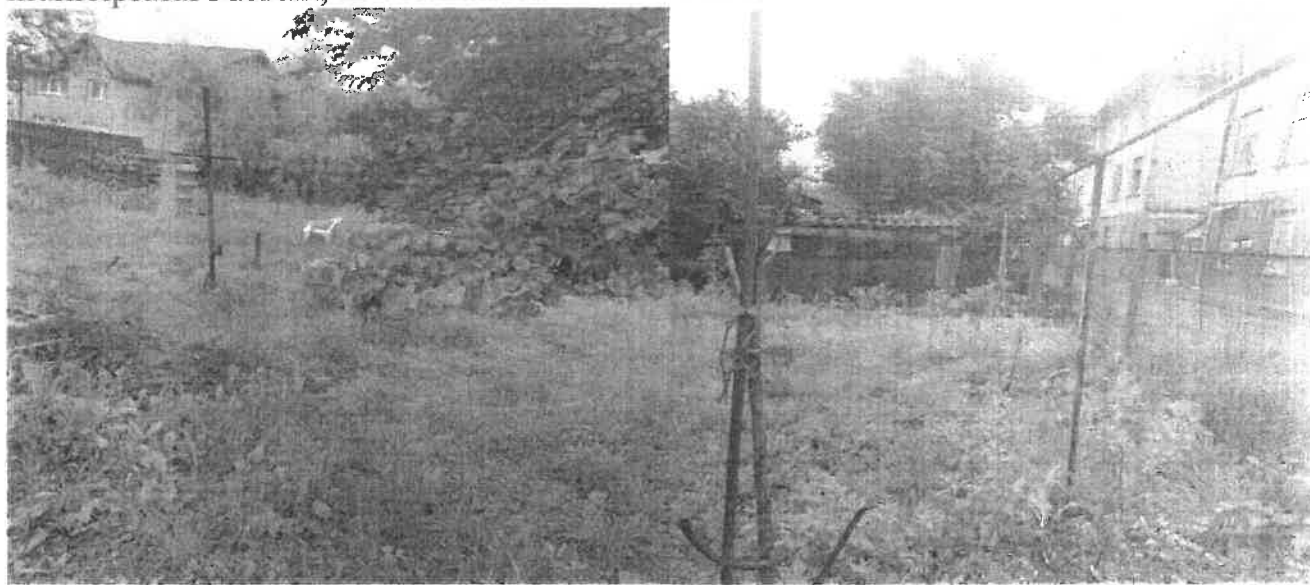
-
6. Criteriul de atribuire a contractului de vânzare-cumpărare este: "cel mai mare preț".
 7. În aplicarea prevederilor art.363 alin.(6) Cod administrativ, prețul minim al vânzării, pornire a licitației publice este 2354 euro, preț stabilit la valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat potrivit Raportului de evaluare întocmit la data de 03.11.20 de evaluator autorizat ANEVAR.
-

Teren", cu suprafața de 214 mp., situat în intravilanul municipiului Moreni, str. Te F. Nr.,Tarlaua 192, Parcela 5556, jud. Dambovita, cu categoria de folosință cu construcții, situat în U.T.R. nr. 13 – Zona Rezidențială Grup Școlar Industrial More subzona Lm – locuire individuală cu regim de construire discontinuu, nivel admis P maxim.Terenul este situat în partea central-estica a localității, fiind un tampon între zona industrială și zona rezidențială.

Terenul are forma regulată, aproximativ dreptunghi cu laturile de 13 x 16 me forma și dimensiunile exacte regăsindu-se în Planul De Amplasament și Delimitare Imobilului, anexat la prezentul raport de evaluare. Din punct de vedere al disponibilit

la rețelele de utilități energie electrică monofazată, apă potabilă, gaze naturale și canalizare sunt la limita de proprietate.

Terenul situat în Tarlaua 192, Parcela 5556 se află în cartier semicentral-periferic al municipiului Moreni, în vecinătatea extravilanului.



Grila de comparatii

Nr. crt.	Denumirea ajustarei	u.m.	Terenul evaluat	C 1	C 2	C 3	C 4
0	Preț tranzacție	euro/mp		11	8	11	11
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	8	11	11
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	8	11	11
3	Condițiile de vânzare		Independent	Independent	Independent	Independent	Independent
	Ajustare	euro/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat	euro/mp		11	8	11	11
4	Condițiile pieței			recent	recent	recent	recent
	Ajustare	euro/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat	euro/mp		11	8	11	11

5.	Localizare		Moreni	Moreni	Moreni	Moreni	Moreni
	Ajustare	euro/mp		0,00	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat	euro/mp		11	8	11	11
6.	Suprafata	mp	202	214	300 (superior)	254 (superior)	214
	Ajustare	euro/mp		0,00	-10% -0,8	-5% -0,55	0,00
	Preț ajustat	euro/mp		11	7,2	10,45	11
7.	Zonare		Moreni (semi central)	Moreni, Schela Mare (inferior)	Moreni, Industriei (inferior)	Moreni, Schela Mare (inferior)	Moreni, semicen tral (similar)
	Ajustare	euro/mp		+1,5 euro	+1,5 euro	+1,5 euro	0,00
	Preț ajustat	euro/mp		12,5	8,7	11,95	11
8. 8.a	Caracteristi cile fizice si tehnice: Tipul accesului		Grav deteriorat	(superior)	(similar)	(superior)	(similar)
	Ajustare	euro/mp		-5% -0,625	0,00	-5% -0,5975	0,00
	Preț ajustat	euro/mp		11,875	8,7	11,352	11
8.b.	Forma si topografia terenului		neregulata plana	regulata, plana (superior)	regulata, plana (superior)	regulata, plana, raport favorabil (superior)	regulata plana (superior)
	Ajustare	euro/mp		-5% - 0,593	-5% - 0,435	-5 % -0,5676	-5% -0,55
	Preț ajustat	euro/mp		11,282	8,262	10,784	10,45
8.c.	Utilitati		La limita	Pe teren, (similar)	(similar)	(similar)	Canaliz la 20 m (inferior)
	Ajustare	euro/mp		0,00	0,00	0,00	+5% +0,522
	Preț ajustat	euro/mp		11,282	8,262	10,784	10,9'

	<i>Ajustarea neta absoluta</i>	<i>euro</i>		+0,282	+0,265	-0,2151	-0,027
	<i>Ajustare neta procentuala %</i>			+2,56%	+3,31%	-1,95%	-0,245%
	<i>Ajustarea bruta absoluta</i>	<i>euro</i>		2,718	2,735	3,2151	1,0725
	<i>Ajustare bruta procentuala %</i>			24,70%	34,18%	29,22%	9,75%
	<i>Nr. ajustari</i>			3	3	4	2
	<i>Pret final propus</i>	<i>euro/mp</i>	11				

Explicarea ajustarilor

Pentru dreptul de proprietate transmis, conditiile de finantare, conditiile de vanzare si conditiile pietei 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 recente.

Conditiiile de vanzare sunt aceleasi ca si in cazul proprietatii subiect, avand la baza pretului tranzactiei „valoarea de piata”.

Suprafata

Comparabilele C2 si C3 sunt superioare oferind mai multe posibilitati de edificare, penalizarea intuita fiind de ~ 5% pentru fiecare 50 mp., la aceste suprafete mici pentru edificari rezidentiale.

Zonare

Proprietatea subiect se afla in zona periferica, comparativ cu proprietatile C1, C2 si C3 aflate in zone mult mai putin atractive, comparabilele C1 si C3 se afla in cartier marginas Schela Mare, iar comparabila C2 la limita cu extravilanul, in zona neadecvata rezidentialului, diferentele intuite fiind de 1,5euro/mp., doar cu privire la acest element de comparatie.

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

= 11 euro x 202 mp. = rotunjit 2230 euro

~ 11360 lei

(1 euro = 5,0952 lei la 25.03.2026)

Extractia de pe piata este tehnica prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati amenajate, dupa deducerea costului amenajarilor, estimat prin costul de inlocuire net, valoarea ramasa reprezinta valoarea de piata a terenului. In mod frecvent in zonele rurale se analizeaza prin aceasta metoda vanzarile, deoarece amenajarile terenului au o contributie minima comparativ cu valoarea terenului si sunt usor de identificat. In cazul terenului subiect aceasta tehnica nu ar fi relevanta, deoarece proprietatile teren cu constructii rezidentiale, difera mult ca si caracteristici fata de terenul subiect.

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 echilibrul 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 constructii.
- 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, a fost identificat contracte de concesiune si inchiriere, terenurile concesionate/inchiriate difera mult fata de terenul subiect prin zonare, prin caracteristici fizice, prin suprafata chiar prin CMBU, contractele existente reflectand mai mult o **valoare echitabila** pentru concesionari, redeventa nerefectand piata libera.

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 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 căroră se studiază adecvarea și precizia în estimarea valorii finale.

Opinia evaluatorului

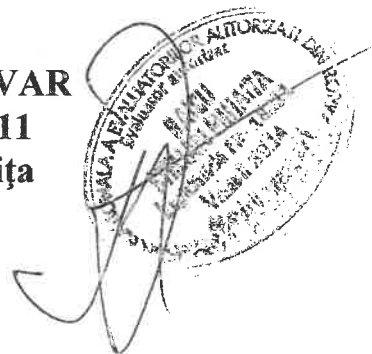
În opinia evaluatorului, valoarea de piață estimată pentru deținerea dreptului de proprietate, la data de 25.03.2026, asupra imobilului -„teren”, cu suprafața de 202 mp., situat în intravilanul municipiului Moreni, str. Teis, F. Nr.,Tarlaua 91, Parcela 3989, jud. Dambovita, cod postal 135300 este:

VALOAREA DE PIATĂ A PROPRIETĂȚII
= 11 euro x 202 mp. = rotunjit 2230 euro
~ 11360 lei
(1 euro = 5,0952 lei la 25.03.2026)

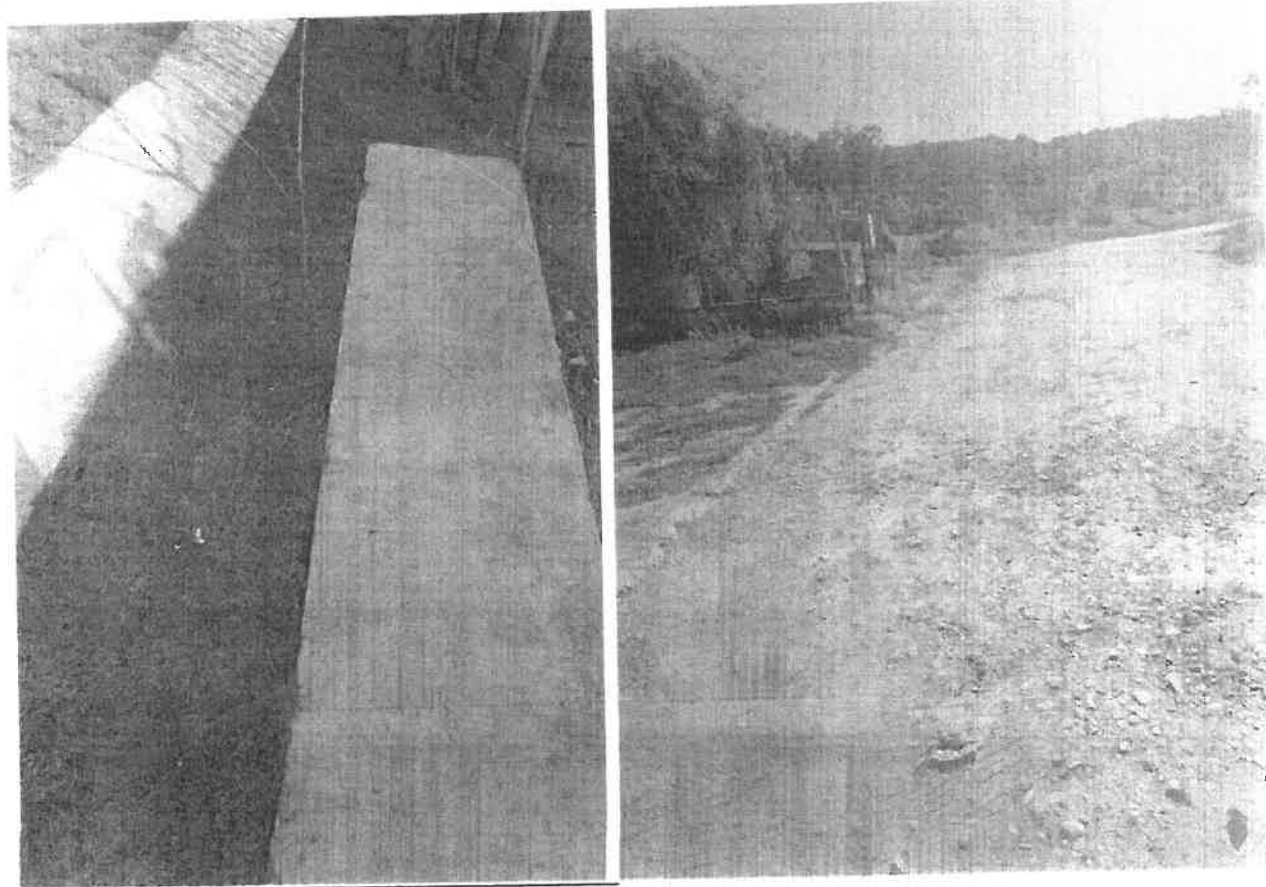
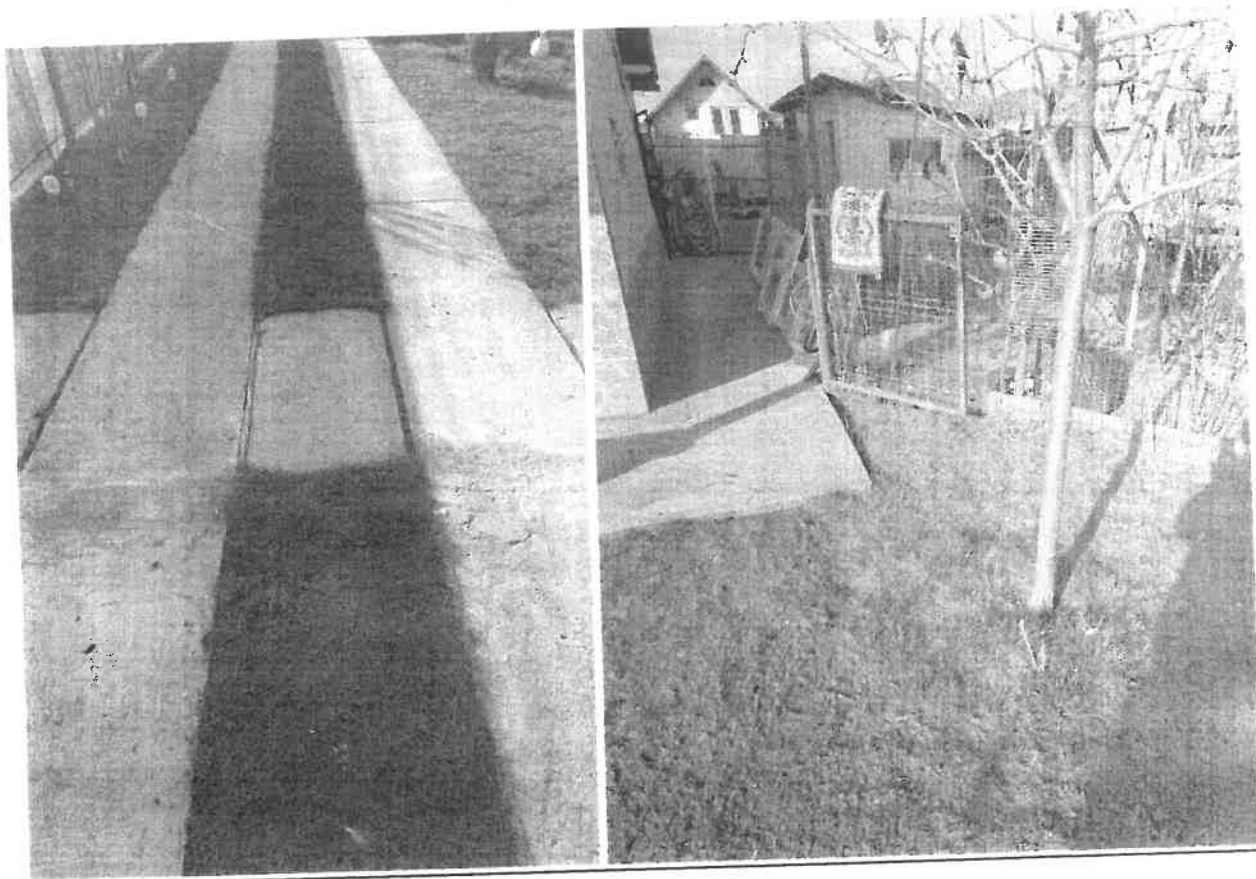
Această valoare este opinia evaluatorului și reprezintă o concluzie imparțială, profesională și rezonabilă, bazată pe o analiză a tuturor informațiilor relevante.

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

intocmit
Membru titular ANEVAR
Legitimația nr. 18211
Raicu Stelian Mihăița



Fotografii terenul subiect



ROMANIA
Judetul Dambovită
PRIMĂRIA MORENI

Pag. 1

Nr. 1055 din

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 29 din 05.02.2026

În scopul:

CUMPARARE TEREN

Ca urmare a Cererii adresate de

IACOBESCU MIHAI

cu domiciliul în județul DAMBOVITA municipiul MORENI

sau cod poștal 135300 strada TEIS

nr. 5C bloc sc. ctaj ap. tel/fax e-mail

înregistrată la nr. 1055 din 22.01.2026

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul DAMBOVITA

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 1:500

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

Imobil situat în intravilanul mun. Moreni, proprietate privată a mun. Moreni-Tarfaus 91, Parcela 3989, conform Listei de Inventariere pentru terenuri domeniul privat- municipiul Moreni. Terenul este alipit pe latura sudică cu terenul proprietatea solicitantului. Nu sunt instituite servituti. Nu este zonă de utilitate publică. Nu este monument istoric sau al naturii și nici nu se află în zonă de protecție a unui monument istoric.

2. REGIMUL ECONOMIC

Categorie folosință teren: teren intravilan curți-construcții, în suprafață măsurată de 202 m.p.
Folosință actuală: conform P.U.G. actualizat, aprobat prin H.C.L. 41/09.04.2020, cu R.L.U. aferent: subzonă locuire.
Încadrat în zonă de impozitare "C", conform H.C.L. nr. 265/2025.

REGIMUL TEREN

* In conformitate cu prevederile art. 14 alin. 1 din Legea nr. 50/1991 Republica privind autorizarea lucrărilor de construcții, terenurile care aparțin domeniului privat al statului sau al unității administrativ-teritoriale destinate construcțiilor, pot fi vândute, concesionate ori închiriate, potrivit legii, în vederea realizării din către titularii a construcțiilor.

* Conform P.U.G. actualizat și R.E.A. Moreni, aferent P.U.C., aprobat prin H.C.L. 4/2025, imobilul este situat în partea central-estică a teritoriului intravilan al localității, fiind un tampon între zona industrială și zona centrală, în U.T.R. nr. 13 - mun. Moreni - Zona Rezidențială Grup Școlar Industrial Moreni, subzona Lm - locuiri individuale cu regim de construire discontinuu.

- Suprafața totală teren = 262 mp teren intravilan curți construcții cu forma etipică și acces din strada Teis.

- Terenul este alipit pe latura sudică de terenul proprietatea solicitantului.

* În zona există rețea de gaze, apă (fără canalizare în sistem centralizat) și energie electrică.

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

CUMPARARE TEREN

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

4. OBLIGAȚII ALE TITULARIUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agentia pentru Protecția Mediului Dâmbovița, Str. Calea Ialomitel nr 1, Târgoviște, cod 130142

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să analizeze și să decida, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției 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 desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfăcerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demersului procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism, ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației 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 construcției 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.F.

☐ 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

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):

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.



ARHITECT ȘEF,
Arh. SORIN ALEXANDRU RAVOIANU

