

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară-„teren”, cu suprafata de 131 mp., situat in intravilanul municipiului Moreni, str. 22 Decembrie 1989, Nr. 56, Tarlaua 105, Parcela 2733/2/2, jud. Dambovita



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 proprietatea imobiliară - „teren”, cu suprafata de 131 mp., situat in intravilanul municipiului Moreni, str. 22 Decembrie 1989, Nr. 56, Tarlaua 105, Parcela 2733/2/2 jud. Dambovita, 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 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 Mihăița



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.Vecinatat.

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 vânzărilor
- 3.5. Reconcilierea și opinia finală asupra valorii

Anexe

- Anexa 1 Certificatul De Urbanism
- Anexa 2 Documentația cadastrală
- Anexa 3 Fotografii proprietatea subiect

Rezumatul și concluziile raportului de evaluare

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară „teren”, cu suprafața de 131 mp., situat în intravilanul municipiului Moreni, str. 22 Decembrie 1989, Nr. 56, Tarlaua 105, Parcela 2733/2/2, jud. Dambovită, teren aparținând domeniului privat al municipiului Moreni.

Utilizarea desemnata este informarea clientului și a utilizatorului, cu privire la estimarea pretului cel mai probabil a fi obținabil în eventualitatea tranzacționării proprietății subiect.

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

VALOAREA DE PIATĂ A PROPRIETĂȚII:

= 13 euro x 131 mp. = rotunjit 1700 euro

~ 8700 lei

(1 euro = 5,0952 lei la 25.03.2026)

Valoarea de piață a proprietății este cea obținută prin tehnica comparației vanzarilor, 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.

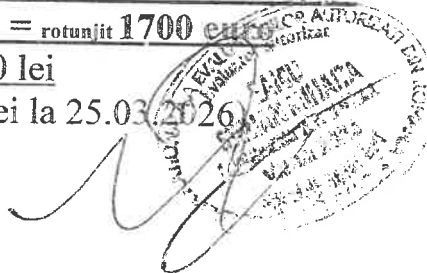
Raportul a fost întocmit pe baza Standardelor și metodologiei de lucru recomandate de ANEVAR, deci:

VALOAREA DE PIATĂ A PROPRIETĂȚII:

= 13 euro x 131 mp. = rotunjit 1700 euro

~ 8700 lei

(1 euro = 5,0952 lei la 25.03.2026)



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 utilizatorului

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

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

1.3. Utilizarea desemnata

Utilizarea desemnata este informarea clientului și a utilizatorului cu privire la 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 131 mp., situat în intravilanul municipiului Moreni, str. 22 Decembrie 1989, Nr. 56, Tarlaua 105, Parcela 2733/2/2, jud. Dambovita, proprietate privată a municipiului Moreni.

1.5. Identificarea drepturilor asupra proprietății

Proprietarul imobilului subiect este Municipiul Moreni, conform celor menționate în Certificatul de Urbanism Nr. 49/12.02.2026, anexat la raportul de evaluare. Terenul face parte din domeniul privat al municipiului Moreni și dreptul deținut este dreptul deplin.

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 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 18.03.2026, fiind și data efectuării de către evaluator a inspecției proprietății, iar moneda principală în care este estimată valoarea este euro, conform solicitării clientului, exprimată și în paritate leul românesc de la data evaluării.

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 făcându-se în ipoteza ca 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 18.03.2026 (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 distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în legătură cu valorile proprietăților în chestiune;

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 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;
- Certificat de Urbanism;
- Documentatia cadastrala;
- Birou Notarilor Asociati Coman-Troneci;
- Primaria municipiului Moreni- Compartimentul 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 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 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, 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 zona 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 AUTOMECHANICĂ + 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 parcărilor;
- 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

Imobilul al cărui drept de proprietate face obiectul prezentului raport de evaluare, este „teren”, cu suprafața de 131 mp., situat în intravilanul municipiului Moreni, str. 22 Decembrie 1989, Nr. 56, Tarlaua 105, Parcela 2733/2/2, jud. Dambovită.

2.2.2. Regimul juridic și economic

Imobilul subiect este teren, situat în intravilan, cu categoria de folosință curți construcții, proprietate privată a municipiului Moreni, situat în U.T.R. nr. 13 – Zona Rezidențială Grup Școlar Industrial Moreni – subzonă Lm - locuire individuală cu regim de construire discontinuu cu clădiri de tip urban P, P+1, P+2 (până la 10 m) -- exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare).

Potrivit P.U.G. și R.L.U. Moreni, POT maxim admis este de 40% , CUT=1,2 și NIV=3. Din cauza suprafeței de numai 131 mp. (sub 150 mp.), terenul nu se încadrează pentru funcțiunea de construcții pentru locuințe, putându-se amenaja construcții de mici dimensiuni cu caracter provizoriu sau anexe gospodărești.

2.2.3. Caracteristici fizice ale terenului

Terenul în suprafața de 131 mp. are forma neregulată, aproximativ un dreptunghi racordat cu un patrat formând un „L”, dreptunghiul cu laturile de 13 x 6,20 metri și patratul cu latura de 7 metri, forma și dimensiunile exacte regăsindu-se

in Planul de Amplasament Si Delimitare Al Imobilului anexat la prezentul Raport De Evaluare.

Terenul este plan fara denivelari si este inconjurat pe doua laturi de gard din lemn, custalpi de lemn si scandura, deteriorata total, imprejmuire ce nu face obiectul evaluarii, nefiind proprietatea primariei. Nu am remarcat indicii si nici nu am cunostinta de prezenta unor categorii de contaminanti. La data inspectiei, terenul subiect este aproape in totalitate acoperit de vegetatie scurta crescuta natural, terenul fiind neingrijit si neigienizat.

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

2.2.4. Zonare, Acces, Vecinatati

Terenul se afla in 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.

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 asigura 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 mult 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 prețurilor 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).

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.

Analizând prin prisma permisivității legale (conform prevederilor art. 30, alin. 2 din HG nr. 525/1996 Republicat), terenul nu este construibil, având suprafața mai mică de 150 mp., iar pentru construirea de clădiri cu destinația de locuință suprafața minimă a terenului trebuie să fie minim 200 mp. Este evident că utilizările comerciale și industriale sunt neadecvate datorită suprafeței mici și a poziționării în zonă. Ținând cont de cele prezentate în Certificatul De Urbanism Nr. 49/12/02/2026, referitor la faptul că terenul subiect este parte din curtea interioară aferentă clădirii nr. 496, clădire de tip condominiu apartamentată, cu regim de înălțime S+P+ 1, situată la aceeași adresă, **se concluzionează ca CMBU este de teren cu utilizare rezidențială, destinat sustinerii apartamentelor din clădirea menționată.**

3.4. Aplicarea abordărilor în evaluare

Tipul valorii estimată 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 următoarele considerente:

- sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile cu terenul subiect, informațiile 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 și ajustate vânzările și alte date pentru loturi similare, în scopul identificării 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 în 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 ~~art.1~~ 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.~~ alin.(1).

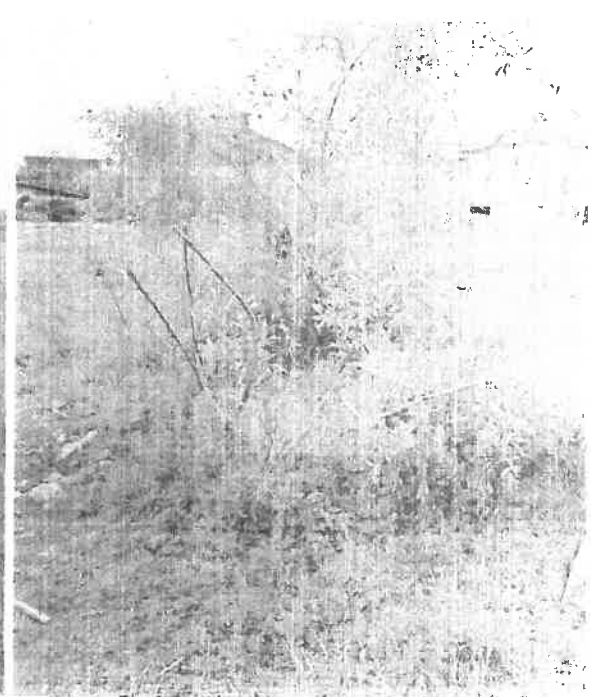
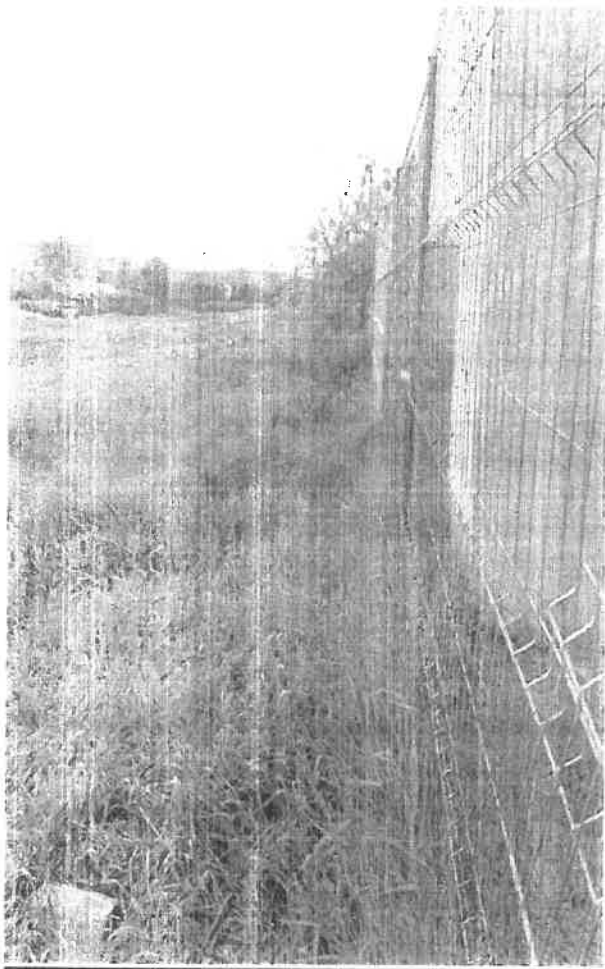
Art.2 - Se aproba vânzarea prin licitație publică cu ofertă în plic închis a terenului potrivit **art.1 alin.(1)**, în următoarele condiții:

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) 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 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 suprafața de 99 mp., situat în intravilanul municipiului Moreni, str. Teis, F.Nr., Tarlaua 91, Parcela 3989, jud. Dambovita, situat în intravilan, cu categoria de folosință curți-construcții, în U.T.R. nr. 13 –Zona Rezidențială Grup Școlar Industrial Moreni – subzona Lm subzona de locuire individuală cu regim de construire discontinuu.

Potrivit P.U.G. și R.L.U. Moreni, POT maxim admis este de 40% , CUT=1,2 și NIV=3.Terenul în suprafața de 99 mp. are forma regulată, aproximativ trapez dreptunghic cu laturile paralele (bazele) de 8,63 metri și 7,46 metri, iar laturile neperalele de 12,4 metri respectiv 12,3 metri, forma și dimensiunile exacte regăsim în Planul de Amplasament și delimitare al imobilului anexat la prezentul Raport de Evaluare. Terenul nu prezintă înclinare majoră, nu am remarcat indicii și nici nu am cunoscut de prezența unor categorii de contaminanți. Din punct de vedere al disponibilității la utilități, rețelele de electricitate, apă potabilă, canalizare și gaze se află la limita de proprietate.Terenul se află în partea central-estică a municipiului Moreni într-o zonă tampon între zona industrială și cea rezidențială.

Aspectul general al zonei este neplăcut estetic-compozițional datorită discrepantelor volumetrice și aspectului imobilelor din zonă, existând o alternanță haotică între parcele de terenuri intravilane, clădiri de tip condominiu foarte vechi și cu un grad avansat de depreciere fizică, case de tip parter, unități industriale dezafectate parțial și altele în care se mai desfășoară 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 suprafață 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.*

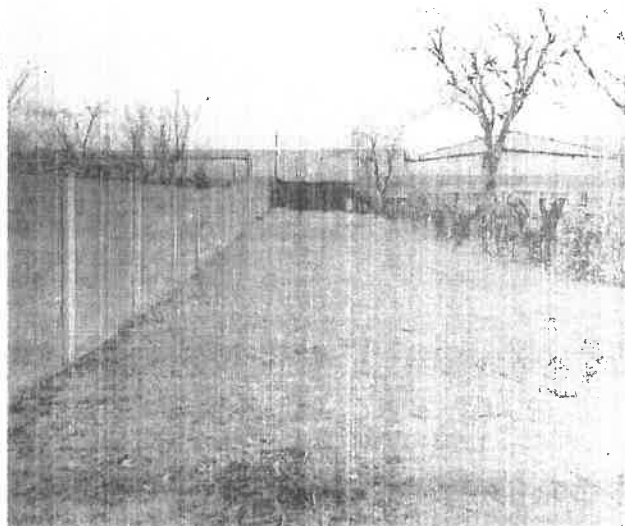
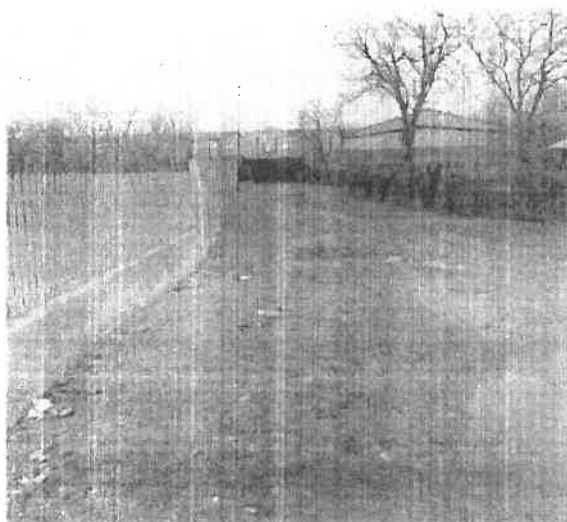
Teren cu suprafața de 128 mp., situat în intravilanul municipiului Moreni, str. 1 Mai, F. Nr., Tarlău 185, Parcela 5456, jud. Dambovită cu categoria de folosință curți-construcții, proprietate privată a municipiului Moreni, situat în U.T.R. nr. 13 – Zona Rezidențială Grup Școlar Industrial Moreni – subzona Lm subzona de locuire individuală cu regim de construire discontinuu cu clădiri de tip urban P, P+1, P+2 (până la 10 m) cu clădiri de tip urban – exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare).

Potrivit P.U.G. și R.L.U. Moreni, POT maxim admis este de 40% , CUT=1,2 și NIV=3. Din cauza suprafeței de numai 128 mp. (sub 150 mp.) terenul nu se încadrează pentru funcțiunea de construcții pentru locuințe, putându-se amenaja construcții de mici dimensiuni cu caracter provizoriu sau anexe gospodărești.

Terenul are forma neregulată, aproximativ trapez cu bazele de 6 metri respectiv 2,35 metri, forma și dimensiunile exacte regăsindu-se în Planul de Amplasament Și Delimitare Al Imobilului anexat la prezentul Raport De Evaluare. Terenul este plan, fără înclinatii majore, La data inspecției terenul subiect este acoperit parțial de vegetație scurta crescută 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.



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI MORENI

adoaptă 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 suprafața de 139 mp., situat în intravilanul municipiului Moreni, str. 22 Decembrie 1989, F.Nr., Tarlaua 187, Parcela 5481, jud. Dambovită, situat în intravilan, cu categoria de folosință curți construcții, în U.T.R. nr. 13 – Zona Rezidențială Grup Școlar Industrial Moreni – subzona Lm subzona de locuire individuală cu regim de construire discontinuu cu clădiri de tip urban P, P+1, P+2 (până la 10 m) – exclusiv rezidențială (locuințe și funcțiuni complementare).

Potrivit P.U.G. și R.L.U. Moreni, POT maxim admis este de 40% , CUT=1,2 și NIV=3. Terenul în suprafața de 139 mp. are forma regulată, aproximativ dreptunghi cu laturile de 7,4 metri x 19 metri, forma și dimensiunile exacte regăsindu-se în Planul de Amplasament Și 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.

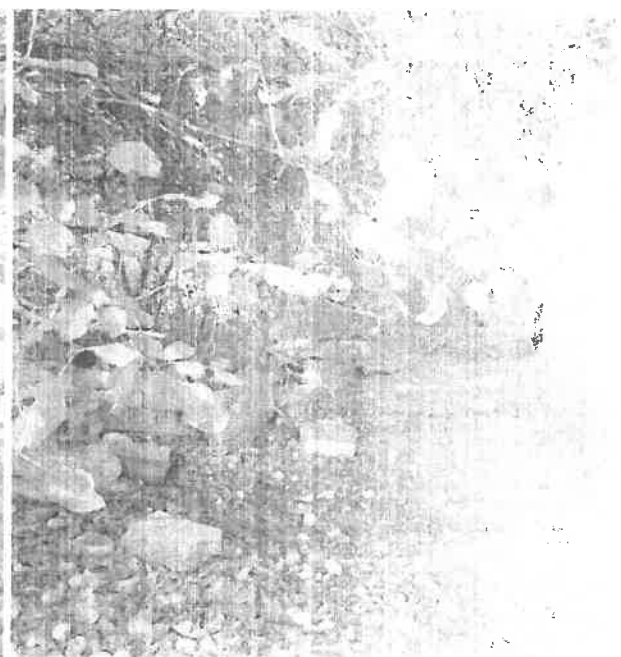
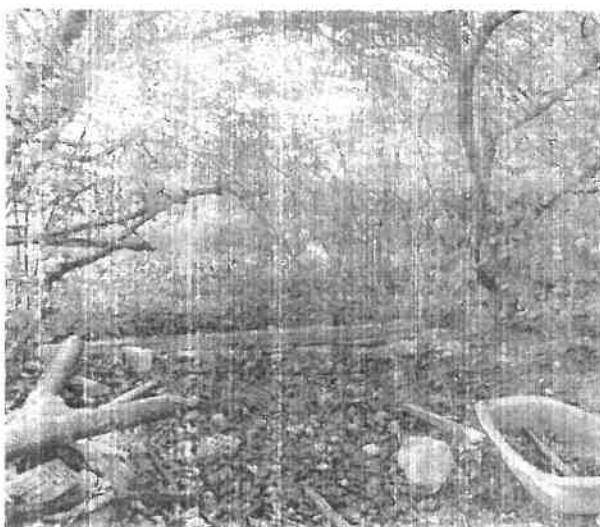
Din punct de vedere al disponibilitatii la utilitati, retelele de electricitate, apa potabila, canalizare si gaze se afla la limita de proprietate.

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. 197 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 neperalele 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	C 4
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 vânzare		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.	131	99 (inferior)	128	139	113
	Ajustare	euro/mp		+10% +1,11	0,00	0,00	0,00
	Preț ajustat	euro/mp		12,22	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		14,22	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% +0,711	+5% +0,7825	0,00	0,00
	Preț ajustat	euro/mp		14,931	16,4325	14,546	13

8.b.	Forma si topografia terenului		neregulata 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		14,931	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% +1,493	+10% +1,7253	0,00	0,00
	Preț ajustat	euro/mp		16,424	18,97	13,818	13
	Ajustarea neta absoluta	euro		+5,314	+5,97	-2,7273	+2
	Ajustare neta procentuala			+47,83%	+45,9%	-16,48%	+13,33%
	Ajustarea bruta absoluta	euro		5,314	5,97	2,7273	2
	Ajustare bruta procentuala			47,83%	45,9%	16,48%	13,33%
	Nr. ajustari			4	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.

Conditiiile 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:

$$= 13 \text{ euro} \times 131 \text{ mp.} = \text{rotunjit } 1700 \text{ euro}$$

$$\sim 8700 \text{ lei}$$

(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 echilibru dintre factorii de productie (pamantul, capitalul, munca si coordonarea antreprenoriala).

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

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

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

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

domeniul de variație al rentelor și ratelor de capitalizare. Deși din investigațiile efectuate în piața terenurilor intravilane cu utilizare similară, din municipiul Moreni, am identificat contracte de concesiune și închiriere, terenurile concesionate/inchiriate, diferă mult față de terenul subiect prin zonare, prin caracteristici fizice, prin suprafața și chiar prin CMBU, contractele existente reflectând mai mult o **valoare specială** pentru concesionari, redevența nereflectând piața liberă.

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 ajustărilor 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.

Utilizând tehnica comparației vânzărilor, s-a obținut următoarea valoare:

Opinia evaluatorului

În opinia evaluatorului, valoarea de piață estimată pentru deținerea dreptului deplin (integral) de proprietate, la data de 25.03.2026, asupra imobilului - „teren”, cu suprafața de 131 mp., situat în intravilanul municipiului Moreni, str. 22 Decembrie 1989, Nr. 56, Tarlăua 105, Parcela 2733/2/2, jud. Dambovită este:

VALOAREA DE PIATĂ A PROPRIETĂȚII:

= 13 euro x 131 mp. = rotunjit 1700 euro

~ 8700 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.

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

intocmit

Membru titular ANEVAR

Legitimția nr. 18211

Raicu Stelian Mihăiță

