JUDEȚUL DÂMBOVIȚA
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI MOROENI

HOTĂRÂRE

Privind vânzarea terenului în suprafață de 814 m^2 din punctul „Microhidrocentrală" către MHC Water Power S. A.

Consiliul Local al Comunei Moroeni, județul Dâmbovița, întrunit în ședință ordinară astăzi, 29 noiembrie 2022,

Având în vedere:

-Cererea Societății MHC Water Power S. A., cu sediul în comuna Doicești, sat Doicești, Str. Aleea Sinaia, nr. 16, parter, camera 3, județul Dâmbovița – nr. 108 din 4.04.2022, înregistrată cu nr. 4.665 din 5.04.2022, prin care își exprimă intenția privind cumpărarea terenului aflat în imediata vecinătate a centralei deținută pe raza comunei Moroeni;

-Referatul de aprobare a proiectului de hotărâre, ca instrument de prezentare și motivare al proiectului propus spre analiză și dezbatere, înregistrat cu nr. 13.333 din 27.09.2022, întocmit de către primarul comunei Moroeni, privind necesitatea inițierii unui proiect de hotărâre privind vânzarea terenului în suprafață de 814 m^2 din punctul „Microhidrocentrală" către MHC Water Power S. A.;

-Raportul compartimentului de specialitate, înregistrat cu nr. 13.334 din 27.09.2022 întocmit de către secretarul general al comunei Moroeni, privind proiectul de hotărâre pentru vânzarea terenului în suprafață de 814 m^2 din punctul „Microhidrocentrală" către MHC Water Power S. A.;

-Raportul de evaluare al terenului în suprafață de 814 m^2 din punctul „Microhidrocentrală" aparținând patrimoniului privat al comunei Moroeni întocmit de către S.C. Architect Alliance Technology S.R.L. cu sediul în Târgoviște, Str. Plt. Dițescu Stan, nr. 3 – 5, județul Dâmbovița;

-Prevederile Hotărârii Consiliului Local al Comunei Moroeni nr. 50 din 31.05.2022 privind reactualizarea bunurilor care fac parte din domeniul privat al Comunei Moroeni aflate în administrarea Consiliului Local al Comunei Moroeni, unde la poz. 69 din Anexă se regăsește terenul în suprafață de 814 m^2 din punctul „Microhidrocentrală";

-Prevederile art. 364 alin. (1) din Ordonața de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

-Prevederile art. 555, art. 559, art. 565, art. 1650 și următoarele din Legea nr. 287/2009, republicată, privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;

-Prevederile art. 80 – 82 din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-Autorizația de construire nr. 97 din 25.09.2008 privind „*Construirea de centrale hidroelectrice de mică putere privind noi capacități de producere a energiei electrice din surse regenerabile (captare + aducțiunje + centrală Moroeni) – (continuare lucrări AC 21/2006 și AC 63/2008 – construire izolație fonică cerntrale)*";

-Actul de proprietate privind imobilele deținute de societatea MHC Water Power S. A., cu sediul în comuna Doicești, sat Doicești, Str. Aleea Sinaia, nr. 16, parter, camera 3, județul Dâmbovița, pe raza comunei Moroeni – Proces verbal de predare-primire a unei părți din patrimoniul Elsid S.A. către MHC Water Power S.A. ca urmare a procesului de divizare parțială a Elsid S.A., autentificat sub nr. 355 din 2.03.2016;

-Extrasul de Carte funciară privind imobilul – teren, în suprafață de 814 m^2, categoria de folosință curți-construcții, identificat prin nr. cadastral 75743, înscris în C.F. 75743 a Comunei

Moroeni – proprietate privată a comunei Moroeni, situat în intravilanul comunei, în satul Pucheni, pct. „Microhidrocentrală", însoțit de planul cadastral;

-Extrasul de Carte funciară privind imobilele – teren și construcții, privind suprafața de 2.546 m^2, categoria de folosință curți-construcții, identificat prin nr. cadastral 71552, înscris în C.F. 71552 a Comunei Moroeni – proprietate a Societății MHC Water Power S. A.;

-Anunțul nr. 13.335 din 27.09.2022 de aducere la cunoștință publică a proiectului de act normativ, în conformitate cu prevederile art. 7 din Legea nr. 52/2003 republicată, privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;

-Rapoartele de avizare favorabile ale Comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Comunei Moroeni;

-Prevederile art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b) din Ordonața de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 139 alin. (2), coroborat cu dispozițiile art. 5 lit. dd), art. 196 alin. (1), lit. a) și art. 243, alin. (1), lit. a) din Ordonața de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1

Se însușește de către Consiliul Local al Comunei Moroeni, Raportul de evaluare întocmit de către S.C. Architect Alliance Technology S.R.L. cu sediul în Târgoviște, Str. Plt. Dițescu Stan, nr. 3 – 5, județul Dâmbovița, privind terenul în suprafață de 814 m^2, categoria de folosință curți-construcții, identificat prin nr. cadastral 75743, înscris în C.F. 75743 a Comunei Moroeni, în proprietatea privată a comunei Moroeni, situat în intravilanul comunei, în satul Pucheni, pct. „Microhidrocentrală", conform anexei – parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2

Se aprobă vânzarea terenului în suprafață de 814 m^2, categoria de folosință curți-construcții, identificat prin nr. cadastral 75743, înscris în C.F. 75743 a Comunei Moroeni – proprietate privată a comunei Moroeni, situat în intravilanul comunei, în satul Pucheni, pct. „Microhidrocentrală", către MHC Water Power S. A. – cu sediul în comuna Doicești, sat Doicești, Str. Aleea Sinaia, nr. 16, parter, camera 3, județul Dâmbovița, la prețul de 14.229 euro, echivalentul în lei urmând a se determina, conform cursului valutar al BNR, din ziua anterioară datei de efectuare a plății.

Art. 3

Vânzarea terenului se face către societatea MHC Water Power S. A., cu sediul în comuna Doicești, sat Doicești, Str. Aleea Sinaia, nr. 16, parter, camera 3, județul Dâmbovița, în calitate de beneficiară a unui drept de preemțiune, conform prevederilor art. 364 alin. (1) din Ordonața de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ca urmare a faptului că aceasta este proprietara construcțiilor ridicate cu bună credință, edificate **parțial** pe terenul deținut în proprietate, în suprafață de 2.546 m^2, identificat prin nr. cadastral 71552, înscris în C.F. 71552 a Comunei Moroeni, în baza autorizației de construire nr. 97 din 25.09.2008 privind *„Construirea de centrale hidroelectrice de mică putere privind noi capacități de producere a energiei electrice din surse regenerabile (captare + aducțiunje + centrală Moroeni) – (continuare lucrări AC 21/2006 și AC 63/2008 – construire izolație fonică cerntrale)"* **și parțial** pe terenul aflat în proprietatea privată a comunei Moroeni, în suprafață de 814 m^2, categoria de folosință curți-construcții, identificat prin nr. cadastral 75743, înscris în C.F. 75743 a Comunei Moroeni.

Art. 4

Prin grija secretarului general al comunei Moroeni se va notifica societatea MHC Water Power S. A., cu sediul în comuna Doicești, sat Doicești, Str. Aleea Sinaia, nr. 16, parter, camera 3, județul Dâmbovița – proprietara construcțiilor prevăzute la art. 3, în termen de 15 zile de la data aducerii la cunoștință publică a hotărârii consiliului local, preemptorul putându-și exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

Art. 5

Cumpărătorul va achita integral prețul de vânzare al terenului în termen de 30 zile de la data comunicării hotărârii.

Art. 6

Predarea – primirea bunului imobil „teren" – se va considera realizată, odată cu autentificarea contractului de vânzare – cumpărare, acesta urmând a se încheia în maxim 30 de zile de la data achitării prețului.

Art. 7

Se împuternicește Primarul Comunei Moroeni cu încheierea contractului de vânzare – cumpărare, costurile autentificării la notariat a contractului urmând a fi suportate de către cumpărătorul terenului.

Art. 8

Secretarul general al comunei transmite prezenta către Instituția Prefectului – Județul Dâmbovița, în cel mult 10 zile lucrătoare de la data adoptării și o aduce la cunoștință publică și o comunică celor interesați în termen de 5 zile de la dată comunicării către prefect.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Stancu Marian

CONTRASEMNEAZĂ,
Secretar general – Gheorghe Claudiu George

ROMÂNIA JUD. DÂMBOVIȚA COMUNA MOROENI CONSILIUL LOCAL

Nr. **93**
Moroeni: **29.11.2022**

Raport evaluare - destinatie CC

Suprafata 814 mp

TEREN INTRAVILAN

Adresa: com. Moroeni, pct. "Microhidrocentrala", jud.Dambovita, nr. Cad. 75743

Proprietar:
com. Moroeni

raport realizat de

evaluator acreditat ANEVAR

– Bobeica Victor Dragos

– legitimatie 17892/2022

Septembrie 2022

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
BOBEICA
VICTOR DRAGOS
Legitimația Nr. 17892
Valabil 2022
Specializarea: EFI
ANEVAR

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETATILOR

IMOBILIARE

1.	***EVALUATOR***	**SC Arhitect Alliance SRL**
	Certificat/Legitimaţie ANEVAR	**Nr. 17892 / 2021**
	Asigurare profesională nivel de acoperire/nr./an	**Limita: 50.000 € per eveniment** **Nr. 0513 din 01.01.2022**
	Reprezentant –funcţia	**Bobeica Victor Dragos**
	Expert evaluator	**Bobeica Victor Dragos**
	Parafa	**Nr. 17892– valabila 2022**
	Adresa evaluatorului	▪ **Oraşul: TARGOVISTE** ▪ **Strada plt. Ditecsu Stan , nr.3-5** ▪ **E-mail:** dragosvictor23@yahoo.com ▪ **Tel.** 0729 707 547

2.	**CLIENT**	**Persoana Juridica: comuna Moroeni**
	Adresa	▪ **com. Moroieni, pct. "Microhidrocentrala", jud.Dambovita, nr. Cad. 75743**
	DESTINATARUL RAPORTULUI	**Persoana Juridica: comuna Moroeni**

3.	**PROPRIETATEA EVALUATA**	**Teren – in suprafata de 814 mp conform extras de Carte Funciara nr 75743/05.09.2022** **Incadrare in zona: intravilan;** **Categoria de folosinta: CC**
	Proprietar	**Persoana Juridica: comuna Moroeni**
	Adresa proprietatii	**com. Moroieni, pct. "Microhidrocentrala", jud.Dambovita, nr. Cad. 75743**

4. DECLARAREA VALORII

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE - *O valoare de piata in conditii normale de piata cu expunere de piata de 12 luni:*	**Valoare de piata** **Descriere** — **Abordarea prin comparatii (eur)** Valoare Teren — 14,229 **Total proprietate** — 14,229 *Curs euro/ron 19 septembrie 20* — *4,9226* **Valoare de piata** — 14,229 € — 70,042 lei (echivalent in lei) *Nota: Valoarea nu ine cont de TVA*
VALOAREA NU TINE CONT DE T.V.A.	

5.	**BAZA DE EVALUARE**	
	SCOPUL EVALUARII	**Determinarea valorii de piata**
	DATA INSPECTIEI PROPRIETATII	**10.09.2022**
	DATA EVALUARII	**19.09.2022**
	CURS DE SCHIMB OFICIAL LA DATA DE REFERINTA	**1 EURO =*4.9926 lei***

6.	**DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE**	▪ **Descrierea proprietatii conform planului de situatie: teren intravilan in suprafata de 814 mp (din masuratori)** ▪ **Dobandirea:** **In ANEXA A sunt prezentate copii ale documentelor de atestare a dreptului de proprietate / a provenientei proprietatii** ▪ **Dreptul de proprietate: com. Moroeni, jud. Dambovita** ▪ **Numar cadastral: 75743** ▪ **Carte funciata:n75743 Moroeni**
7.	**DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA**	▪ **Suprafata inregistrata in documentate: 814 mp** ▪ **In ANEXA 4 este – extrasul de Carte Funciara**

8.	**SITUATIA ACTUALA A TERENULUI**	**La data inspectiei pe terenul nu se afla imprejmuit**

9.	**DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE**	
	ZONA DE AMPLASARE	**In intravilanul com. Moroeni, in vecinatatea raului Ialomita** **Inspectia a fost efectuata in prezenta reprezentantului beneficiarului.**
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	▪ **Auto: accesul la teren se realizeaza din drum comunal.**
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	**Tipul zonei:** ▪ **Zona este mixta comerciala si rezidentiala constituita din case unifamiliare, terenuri libere si spatii comerciale** ▪ **Unitati de invatamant: nu** ▪ **Unitati medicale: da** ▪ **Institutii de cult: nu** ▪ **Sedii banci: nu** ▪ **Cursuri de apa: da**
	UTILITATI EDILITARE	▪ **Retea de energie electrica: da** ▪ **Retea de apa: da** ▪ **Retea de termoficare: nu** ▪ **Retea de gaze: da** ▪ **Retea de canalizare: nu** ▪ **Retea de telefonie: nu**
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV (rezultat din observatii sau informatii ale evaluatorului, fara expertizare sau determinari de laborator ale noxelor).	▪ **Poluare: redusa** ▪ **Poluare chimica: redusa**

AMBIENT	▪ Civilizat, linistit
CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	**Zona de referinta: teren aflat in zona centrala a localitatii** **Amplasare: favorabila** **Poluare: redusa** **Ambient civilizat.**
10. DESCRIEREA TERENULUI	
DATE GENERALE	• **Amplasare: com. Moroieni - intravilan** • **Suprafata: 79 mp din masuratori** • **Deschiderea la strada: 8 ml** • **Tip drum acces: asfaltat**
DESCRIERE	• **Dimensiuni: L x l** • **Forma: neregulata** • **Inclinare: plat**

11.	**ANALIZA PIETEI IMOBILIARE**	
	DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI	▪ **In perioada 2021-2022 piata terenurilor agricole si-a mentinut dinamismul si atractivitatea din punct de vedere al investitoritiilor, care genereaza randamente mai bunedecat in alte tari europene. Avand in vedere interesul crescut pentru segmentul de terenurirezidentiale, se poate estima ca perioada urmatorare va fi una la fel de dinamica pe aceasta piata.** ▪ **Factorii importanti in determinarea conditiilor de vanzare tin de gradul de comasare alterenurilor, de situatia cadastrala a acestora, de existenta logisticii necesare pentru oagricultura performanta si, nu in ultimul rand, de calitatea naturala a terenului.** ▪ **Garantia (propusa) evaluata este de natura unei proprietati imobiliare de tip teren. Dinpunct de vedere al pretabilitatii ca si garantie, proprietatile subiect sunt fara "restrictiideosebite impuse de forma, dimensiune, utilitate sau de calitatea proprietatilor vecine sau a ocupantilor acestora", putandu-se proceda la estimarea unei "valori de piata" utilizabile pentru** ▪ **scopul exprimat (orice garantie).** ▪ **Referitor la prevederile suplimentare cerute de Standardul de Evaluare SEV 310 –Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului, facem** ▪ **urmatoarele precizari:** ▪ **• Referitor la "activitatea curenta si tendintele pe piata relevanta":** ▪ **- piata este activa datorita cresterii numarului tranzactiilor** ▪ **- se previzioneaza o evolutie ascendenta a preturilor pe piata** ▪ **• Referitor la "cererea trecuta, curenta si viitoare anticipata pentru tipul deproprietate imobiliara si pentru localizare":** ▪ **- in conditiile actuale cererea este bogata pentru terenurile agricole din zona in care seafla proprietatea subiect** ▪ **- se anticipeaza o crestere usoara a preturilor de tranzactie pentru proprietatileimobiliare de acest tip.** ▪ **• Referitor la "orice cerere potentiala sau eventuala pentru utilizari alternative,care exista sau care poate fi anticipata la data evaluarii", datorita localizarii proprietatiiutilizarile nu pot fi decat rezidentiale.** ▪ **• Referitor la "impactul oricaror evenimente previzibile, la data evaluarii, asupravalorii viitoare a garantiei, pe perioada creditului", pentru proprietatea imobiliara evaluatanu sunt evenimente previzibile ce pot duce la scaderea preturilor proprietatilor imobiliare deacest tip.**
	NATURA ZONEI	▪ **Teren situat in intravilanul com. Moroini, jud, Dambovita.**
	OFERTA DE TERENURI SIMILARE	▪ **In crestere**

CEREREA DE TERENURI SIMILARE	▪ In stagnare
PRETURI IN ZONA PENTRU TEREN	▪ Minim: 8 eur/mp ▪ Maxim: 25 eur/mp

CONCLUZI SI TENDINTE PRIVIND PIATA PROPRIETATII	▪ Dezechilibru in favoarea OFERTEI; ▪ Tendinta de crestere in favoarea OFERTEI REZULTA: posibilitatea reducerii preturilor si chiriei.

12. EVALUARE

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDE INTERNATIONALE DE EVALUARE – 2022	Conferința Națională a adoptat, prin hotărârea nr. 4/2021, Standardele de evaluare a bunurilor obligatorii pentru activitatea de evaluare - în vigoare la data de 31 decembrie 2021, formate din: Standardele de Evaluare SEV, compuse din: SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general) SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102) SEV 103 - Raportare (IVS 103) SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104) SEV 105 - Abordări și metode de evaluare SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400) SEV 233 - Proprietatea în curs de construire (IVS 410) SEV 200 - Întreprinderi și participații la întreprinderi (IVS 200) SEV 210 - Active necorporale (IVS 210) SEV 220 – Datorii nefinanciare (IVS 220) SEV 250 - Instrumente financiare (IVS 500) SEV 300 - Mașini, echipamente și instalații (IVS 300) SEV 620 - Stocuri (IVS 230) SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului SEV 340 - Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP) SEV 400 - Verificarea evaluării SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară SEV 450 - Estimarea valorii de asigurare și a daunelor (EVGN)
ALTE REGLEMENTARI	▪ Nu e cazul

13. Abordarea (evaluarea) prin metoda comparatiei directe

In ANEXA nr. 1. este prezentata determinarea valorii de piata prin metoda comparatiei de piata .
Valoarea proprietatii este estimata in urma studierii preturilor de pe piata ale proprietatilor competitive pe segmentul respectiv de piata. Informatiile privind vanzarile comparabile sunt corectate, in suma de bani sau in procente, pentru a reflecta diferentele intre fiecare proprietate comparabila si proprietatea de evaluat, obtinandu-se astfel un indicator de valoare pentru proprietatea analizata.

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE -

O valoare de piata in conditii normale de piata cu expunere de piata de 12 luni;

Valoare de piata

Descriere	Abordarea prin comparatii (eur)
Valoare Teren	14.229
Total proprietate	14.229
Curs euro/ron 19 septembrie 20	*4.9226*

Valoare de piata	14,229 €	70,042 lei (echivalent in lei)

Nota: Valoarea nu tine cont de TVA

VALOAREA NU TINE CONT DE T.V.A.

14. DEFINITII, IPOTEZE SI CONDITII LIMITATIVE SI ALTELE

14.1 DEFINIŢII

VALOREA DE PIAŢĂ

Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.

14.2 IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE:

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului şi în scopul precizat. Nu este recomandată folosirea raportului de către o terţă persoană fără obţinerea în prealabil a acordului scris al clientului, autorului evaluării şi evaluatorului verificator, aşa cum se precizează la punctul 10 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea faţă de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarilor evaluării şi celor care au obţinut acordul scris şi nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acţiunilor întreprinse pe baza acestui raport. Responsabilitatea se consideră asumată numai faţă de destinatarii raportului de evaluare.
2. Raportul de evaluare îşi păstrează valabilitatea numai în situaţia în care condiţiile de piaţă, reprezentate de factorii economici, sociali şi politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia şi care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil şi se poate tranzacţiona, că nu există datorii care au legătură cu propărietatea evaluată şi aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situaţie, aceasta este menţionată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală şi responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentaţiile de urbanism, legile de construcţie şi regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerinţe, valoarea de piaţă va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiţă din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietăţii şi este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Raportul este întocmit pe baza presupunerii că nu este necesară prezentarea sau folosirea acestui raport într-o instanţă, cu excepţia situaţiilor când acest lucru a fost stabilit în prealabil. Într-o astfel de situaţie, trebuie să se precizeze, dar nu în mod necesar, numai timpul necesar verificării raportului şi informaţiilor legate de acesta, precum şi compensaţia adecvată.
7. Dacă nu se arată altfel în raport, evaluatorul nu are cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.) sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.) care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate la data inspecţiei sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de

evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa unor astfel de situaţii şi nici pentru eventualele procese de testare necesare descoperirii lor.

8. Evaluatorul obţine informaţii, estimări şi opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care evaluatorul le consideră a fi credibile şi evaluatorul crede că ele sunt adevărate şi corecte. Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în privinţa acurateţei informaţiilor furnizate de terţe părţi.

9. Opiniile privind valoarea precum şi alte concluzii incluse în raport presupun încheierea în mod satisfăcător a oricăror alte sarcini care trebuie finalizate într-o manieră responsabilă. Poate fi necesară efectuarea unei alte inspecţii pentru a confirma încheierea acestor sarcini.

10. Conţinutul acestui raport este confidenţial şi autorul nu îl va dezvălui unei terţe persoane, cu excepţia situaţiilor prevăzute de Standardele Internationale de Evaluare şi/sau atunci când proprietatea a intrat în atenţia unui corp judiciar calificat.

11. Evaluatorul a fost de acord să-şi asume realizarea misiunii încredinţate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client, care de asemenea este precizat în raport. Clientul a fost de acord că realizarea evaluării şi formatul raportului sunt adecvate destinaţiei evaluării.

12. Consimţământul scris al evaluatorului şi al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obţinut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată în orice scop de către orice persoană, cu excepţia clientului şi a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizaţi în raport. Consimţământul scris şi aprobarea trebuie obţinute, de asemenea, înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terţe părţi, inclusiv altor creditori ipotecari, alţii decât clientul sau altor categorii de public prin prospecte, memorii, publicitate, relaţii publice, informaţii, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietăţii evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

14.3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare va fi completat cu cel putin 2 fotografii din care sa rezulte incadrarea in zona in care se afla proprietatea

In procesul de evaluare se vor utiliza date si informatii in EURO si RON (lei noi).

14.4. SURSE DE INFORMARE

Pentru datele care au impact asupra valorii evaluatorul va prezenta sursele de informare, dupa modelul urmator:

- Valorile de tranzactionare ale comparabilelor au fost preluate din urmatoarele surse:

- pentru COMPARABILA 1: https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/dambovita/moroeni/teren-constructii-de-vanzare-XB751303L?lista=5489556&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3364486183

- pentru COMPARABILA 2: https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/dambovita/moroeni/teren-constructii-de-vanzare-XV0603P47

DECLARATIE DE CONFORMITATE

Prezentul raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, devenite obligatorii pentru toti membrii incepand cu 31.12.2021

16. CERTIFICARE

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certific ca afirmatiile prezentate si sustinute in acest raport sunt adevarate si corecte. De asemenea, certific ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai la ipotezele considerate si conditiile limitative specifice sunt analizele, opiniile si concluziile mele personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certific ca nu am nici un interes prezent sau de perpectiva in proprietatea imobiliara ce face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Conform normelor ANEVAR suma ce revine drept plata pentru realizarea raportui de evaluare nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania). Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

17. RECONCILIEREA VALORILOR. DECLARAREA VALORII SELECTATE

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE NOI, A ANALIZEI INFORMAŢIILOR APLICABILE ŞI A FACTORILOR RELEVANŢI, OPINIA NOASTRA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAŢĂ A PROPRIETĂŢII IMOBILIARE DESCRISE ESTE:

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN METODA COMPARATIEI DIRECTE	**Valoare de piata**		
	Descriere	**Abordarea prin comparatii (eur)**	
	Valoare Teren	14,229	
	Total proprietate	**14,229**	
	Curs euro/ron 19 septembrie 20	4.9226	
	Valoare de piata	14,229 €	**70,042 lei** (echivalent in lei)
	Nota: Valoarea nu tine cont de TVA		
VALOAREA DE PIATA A FOST ESTIMATA PRIN METODA	**COMPARATIA DIRECTA**		
VALOAREA DE PIATA NU CONTINE T.V.A.			
EXPERT EVALUATOR			
EC. Bobeica Victor Dragos			

Evaluator autorizat BOBEICA VICTOR DRAGOS Legitimatia Nr. 17892 Valabil 2022 Specializarea: EFI ANEVAR

ANEXE

ANEXA Nr. 1:	Determinarea valorii de piaţă prin comparaţia vanzarilor
ANEXA Nr. 2:	Fotografii ale proprietatii (color)
ANEXA Nr. 3	Harta localizare proprietate
ANEXA A:	Contract de vânzare/cumpărare, autorizare de construire, proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor etc.

METODA COMPARATIILOR DIRECTE

Metoda comparaţiei directe este metoda de evaluare care estimează valoarea de piaţă aunei proprietăţi, prin studierea pieţei imobiliare în scopul de a găsi proprietăţi similare (nuneapărat identice) şi competitive şi prin analiza diferenţelor dintre acestea şi proprietatea
de evaluat.

Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea.

Analiza comparativa se poate realiza pe criterii cantitative – analiza pe perechi de date sau/si criterii calitative – analiza comparatiilor relative. In cazul de fata, date fiind natura si relevanta informatiilor de piata culese, s-a recurs la analiza pe perechi de date.

Analiza pe perechi de date este o tehnica cantitativa, care se bazeaza pe studiul relatiilor indicate de datele pietei fara a recurge la cuantificare. Multi evaluatori utilizeaza aceasta tehnica pentru ca ea reflecta natura imperfecta a pietelor imobiliare. Pentru a aplica aceasta tehnica, evaluatorul analizeaza tranzactii comparabile, in scopul de a determina daca acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale fata de proprietatea evaluata.

Este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se bazeaza pe valoarea rezultata in urma tranzactiilor cu imobile efectuate in zona.

Abordarea prin comparatia vanzarilor reprezinta o analiza prin care valoarea de piata este estimata prin compararea proprietatii imobiliare cu proprietati similare care au fost recent vandute, sunt propuse pentru vanzare ori sunt contractate.

Aplicarea metodei a fost facilitata de informatiile furnizate de agentii imobiliare, site-uri web specializate si publicatii locale, care prezinta informatii privind oferte de proprietati imobiliare comparabile, in cazul nostru terenuri, in zona analizata

Nr.	Criterii de Comparatie	Subiect	Terenuri comparabile	
			Comparabila 1	**Comparabila 2**
			https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/dambovita/moroeni/teren-constructii-de-vanzare-XB751303L?lista=5489556&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3364486183	https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/dambovita/moroeni/teren-constructii-de-vanzare-XV0603P47
	Suprafata teren (mp):	814.00	5,000.0	1,800.0
	Pret in euro:		125,000 €	41,400.00 €
	Link:	-	-	-
	euro/mp		25	23
1	Drepturi de proprietate transmise	Deplin	Deplin	Deplin
	in %		0%	0%
	in €		0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		**25 €**	**23 €**
2	Conditii de finantare	cash	cash	cash
	in %		0%	0%
	in €		0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		**25 €**	**23 €**
3	Cheltuieli necesare dupa cumparare	fara	fara	fara
	in %		0%	0%
	in €		0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		**25 €**	**23 €**
4	Conditii de plata	Sep-22	Sep-22	Sep-22
	in %		-20%	-20%
	in €		-5 €	-5 €
	Pret corectat (Euro/mp)		**20 €**	**18 €**
5	Conditii de vanzare / marja negociere		Oferta	Oferta
	in %		0%	0%
	in €		0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		**20 €**	**18 €**
6	Localizare		favorabil	favorabil
	in %		-5%	-5%
	in €		-1 €	-1 €
	Pret corectat (Euro/mp)		**19 €**	**17 €**
7	Suprafata	814	5,000	1,800
	in %		5%	0%
	in €		1 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		**20 €**	**17 €**
8	Front stradal	8	17	4
	in %		0%	0%
	in €		0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		**20 €**	**17 €**
9	Drum acces	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	in %		0%	0%
	in €		0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		**20 €**	**17 €**
10	Vecinatati	teren liber - zona rezidentiala	similar	similar
	in %		0%	0%
	in €		0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		**20 €**	**17 €**

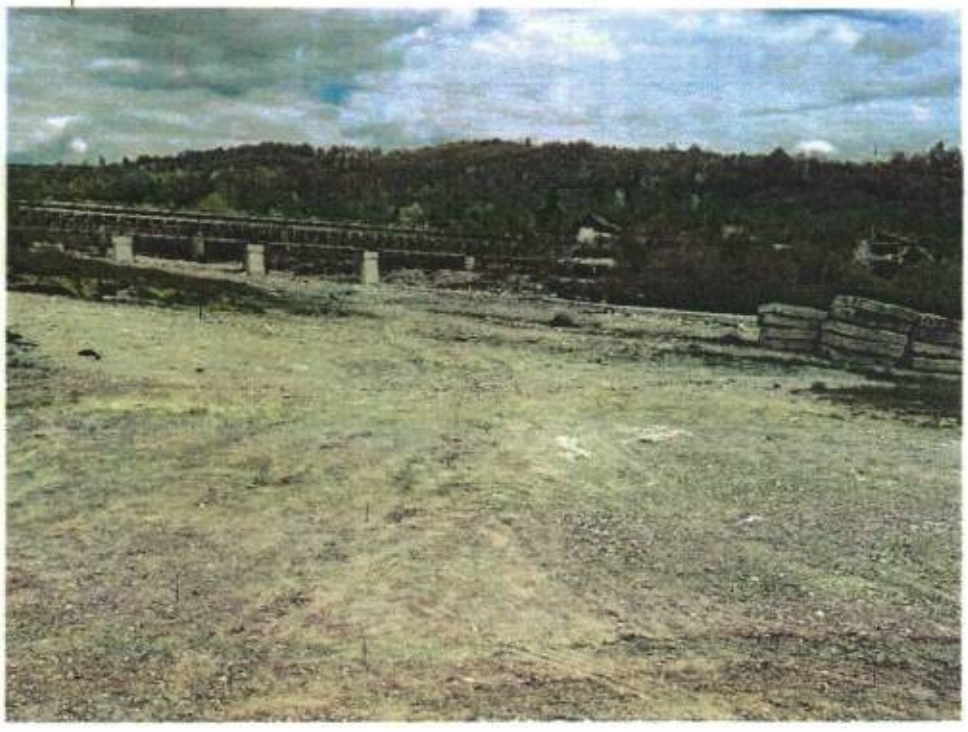
11	Utilitati		similar	similar
	in %	Energie electrica,	0%	0%
	in €		0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		20 €	17 €
12	Coeficienti urbanistici obtenabili			
	in %		0%	0%
	in €		0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		20 €	17 €
13	Forma	regulata	comparabila	comparabila
	in %		0%	0%
	in €		0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		20 €	17 €
14	Topografie	plana	comparabila	comparabila
	in %		0%	0%
	in €		0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		20 €	17 €
15	Utilizarea actuala	liber	liber	liber
	in %		0%	0%
	in €		0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		20	17
16	CMBU	rezidenatial/ comercial	rezidenatial/comercial	rezidenatial/comercial
	in %		0%	0%
	in €		0 €	0 €
	Pret corectat (Euro/mp)		20	17
17	Altele		n/a	n/a
	in %		0%	0%
	in €		0 €	0%
	Pret corectat (Euro/mp)		20	17
	Corectie totala neta		-0.05 €	-0.92 €
	Corectie totală neta (%)		0%	-5%
	Corectie totală bruta		6.95 €	5.52 €
	Corectie totală brută (%)		35%	30%
	Pret corectat (euro)	17.5	20.0 €	17.5 €

Comparabila selectata		
	Euro	Ron
Valoare de piata	14,229	70,042
Curs de schimb eur/lei la data evaluarii	4.9226	19.09.2022

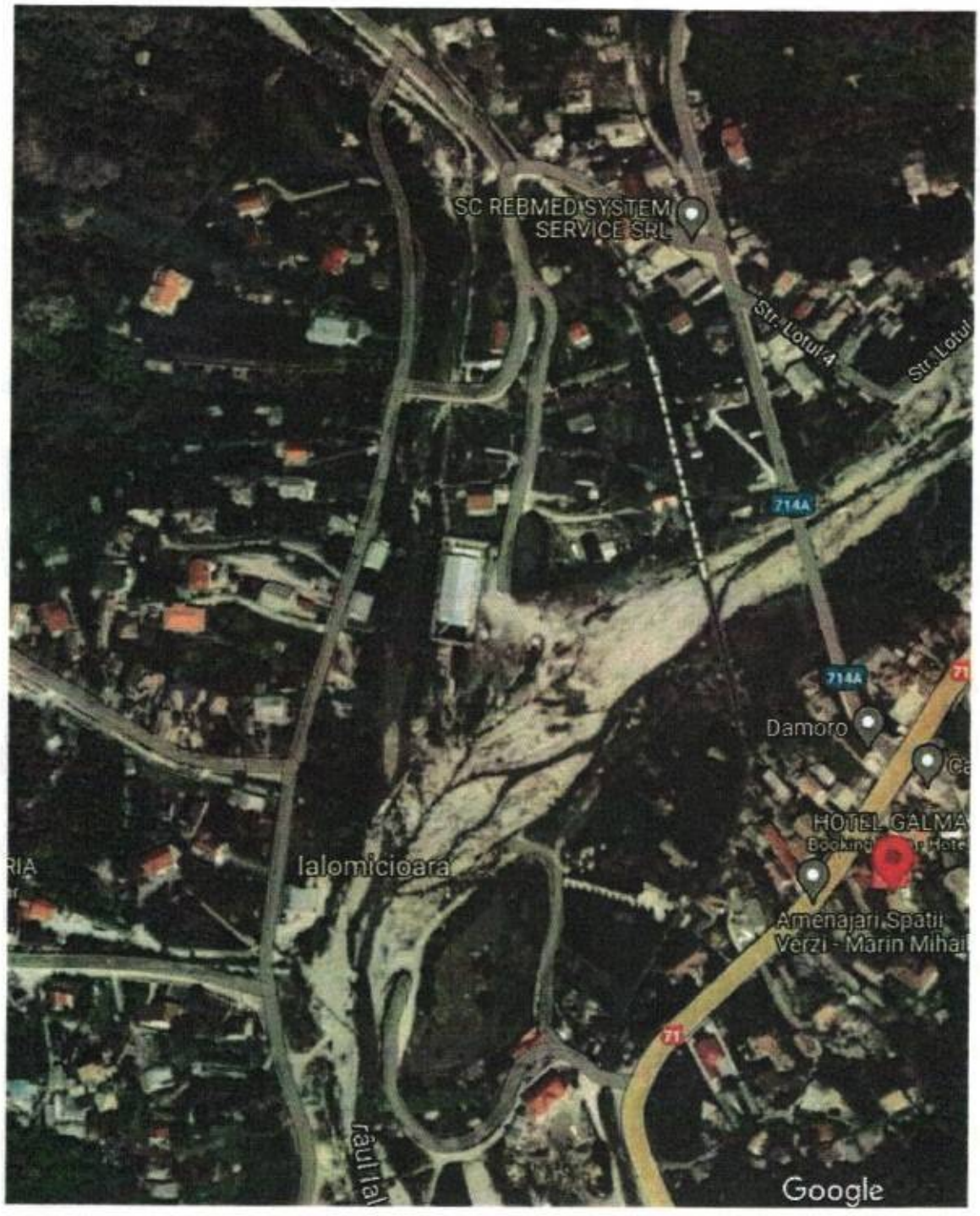
ANEXA Nr. 2: **Fotografii ale proprietatii (color)**

1.

2.



ANEXA Nr. 3 **Harta localizare proprietate**



ANEXA Nr. 4 **Comparabile**

Comparabila 1

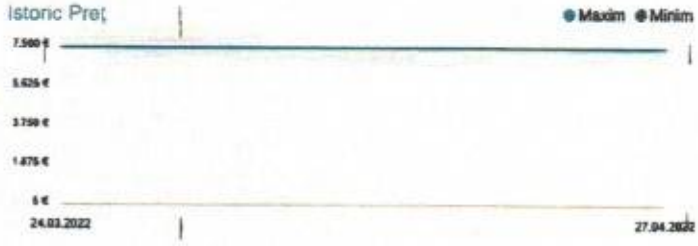
]Comparabila 2

www.imoradar24.ro/anunturi/250-mp-teren-vanzare-moroeni-3515277/

Descriere

Teren situat in zona Hotelului Petrom de la Cota 1000, 5km departare de Sinaia, cu deschidere de 3,5 m la drumul national DN71 Sinaia-Targoviste, intravilan, cu Certificat de Urbanism pentru construire cabana si imprejmuire. Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anuntul complet aici.

Istoric Preț



https://www.imoradar24.ro/anunturi/250-mp-teren-vanzare-moroeni-3515277