

Anunt referitor la elaborarea proiectului de hotarare privind aprobarea cumpărării terenului în suprafață 1682 mp, cu numărul cadastral 27028, înscris în cartea funciară nr.27028 a orașului Vălenii de Munte, în vederea realizării unui obiectiv de interes public local

Astazi, 30.09.2025, Primaria orasului Valenii de Munte, anunta deschiderea procedurii de transparenta decizionala a procesului de elaborare a proiectului de hotarare privind **aprobarea cumpărării terenului în suprafață 1682 mp, cu numărul cadastral 27028, înscris în cartea funciară nr.27028 a orașului Vălenii de Munte, în vederea realizării unui obiectiv de interes public local.**

Documentatia aferenta proiectului de hotarare cuprinde: textul complet al proiectului de hotarare, referat de aprobare si raport.

Documentatia poate fi consultata:

- Pe pagina de internet a institutiei www.valeniidemunte.com.ro;
- La sediul Primariei Valenii de Munte, str. Berevoiesti, nr. 3A;
- Proiectul de hotarare se poate obtine in copie, pe baza de cerere depusa la Biroul de relatii cu publicul al Primariei Valenii de Munte.

Propuneri, sugestii, opinii cu valoare de recomandare privind proiectul de hotarare supus procedurii de transparenta decizionala se pot depune pana la data de **10.10.2025**:

- Ca mesaj in format electronic pe adresa de e-mail: primariavaleniiidemunte@yahoo.com;
- Prin posta, pe adresa: Primaria Valenii de Munte, str. Berevoiesti, nr. 3A, jud. Prahova;
- La sediul institutiei, la Registratura, adresa Primaria Valenii de Munte, str. Berevoiesti, nr. 3A, intre orele 7:30-16:00 de luni pana joi, 7:30-13:30 vineri.

Materialele transmise vor purta mentiunea **“Propuneri privind proiectul de hotarare privind aprobarea cumpărării terenului în suprafață 1682 mp, cu numărul cadastral 27028, înscris în cartea funciară nr.27028 a orașului Vălenii de Munte, în vederea realizării unui obiectiv de interes public local.**

Pentru cei interesati exista si posibilitatea organizarii unei intalniri in care sa se dezbata public proiectul de hotarare, in cazul in care acest lucru este cerut in scris de catre o asociatie legal constituita sau de catre alta autoritate sau institutie publica pana la data de 10.10.2025.

Pentru informatii suplimentare, va stam la dispozitie la urmatoarele date de contact:

Persoana de contact: Ionescu Oana

Telefon: 0244.280.816

e-mail: primariavaleniiidemunte@yahoo.com

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind aprobarea cumpărării terenului în suprafață 1682 mp, cu numărul cadastral 27028, înscris în cartea funciară nr.27028 a orașului Vălenii de Munte, în vederea realizării unui obiectiv de interes public local

Având în vedere prevederile legale cuprinse în :

- art.139 alin.(2) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- art.863 lit.a) din Noul Cod Civil;
- Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de raportul întocmit de către serviciul buget-finanțe, raportul comisiei pentru activități economico-financiare și agricultură, raportul comisiei pentru amenajarea teritoriului și urbanism și raportul comisiei pentru probleme juridice și de disciplină, muncă și protecție socială;

În temeiul prevederilor art.196 alin.(1) din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Consiliul Local al orașului Vălenii de Munte adoptă prezenta hotărâre:

Art.1. (1) Se însușește raportul de evaluare, întocmit de către evaluator autorizat Ghioca Gheorghe, înregistrat sub nr.22747/08.09.2025, pentru terenul în suprafață de 1682 mp situat în intravilanul orașului Vălenii de Munte, fundătura Ecaterina Varga, nr.f.n., județul Prahova, identificat cu numărul cadastral 27028, înscris în cartea funciară nr.27028 a orașului Vălenii de Munte, categoria de folosință arabil și livadă, tarla 32, parcela A 146/2.

(2) Prin raportul de evaluare înregistrat sub nr.22747/08.09.2025 se stabilește valoarea terenului de 21.866 euro, respectiv 13,00 euro/m.p. fără T.V.A. potrivit anexei nr.1 ce face parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art.2. (1) Se aprobă cumpărarea de către orașul Vălenii de Munte, pentru realizarea unui obiectiv de interes public local – extindere cimitir, a terenului în suprafață de 1682 mp situat în intravilanul orașului Vălenii de Munte, fundătura Ecaterina Varga, nr.f.n., județul Prahova, identificat cu numărul cadastral 27028, înscris în cartea funciară nr.27028 a orașului Vălenii de Munte, categoria de folosință arabil și livadă, tarla 32, parcela A 146/2.

(2) Prețul de cumpărare al terenului este de 20.000 euro la care se adaugă T.V.A. conform procesului verbal de negociere înregistrat la primăria orașului Vălenii de Munte sub nr.24350/23.09.2025 întocmit de către comisia de negociere, anexa nr.2 la prezenta hotărâre.

(3) Prețul de cumpărare se achită în lei potrivit cursului de referință B.N.R. din ziua autentificării actului de vânzare-cumpărare.

Art.3. (1) Se aprobă încheierea actului autentic de vânzare-cumpărare între orașul Vălenii de Munte și Cepăreanu Cătălin-Dumitru și Mateescu Daniela-Maria, taxele notariale și cele privind înscrierea terenului în cartea funciară vor fi suportate de către cumpărător;

(2) Se împuternicește primarul orașului Vălenii de Munte să semneze actul de vânzare-cumpărare conform prevederilor aprobate prin prezenta hotărâre.

Art.4. Terenul ce face obiectul prezentei hotărâri se înregistrează ca bun aparținând domeniului public al orașului Vălenii de Munte, la valoarea prevăzută în contractul de vânzare-cumpărare.

Art.5. Cu ducerea la îndeplinire se însărcinează: primarul, serviciul buget-finanțe și serviciul urbanism.

Art.6. Hotărârea se va afișa la sediul Primăriei orașului Vălenii de Munte și se va publica pe site-ul instituției.

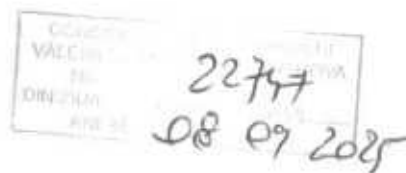
Comunicarea, afișarea și publicarea se vor face de către compartimentul administrație publică, arhivă, registratură și relații cu publicul.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

CONTRASEMNEAZĂ:

SECRETAR GENERAL : Onoiu Elena-Adina

VĂLENII DE MUNTE, _____
NR. _____.



SCRISOARE DE TRANSMITERE

Data: 08 septembrie 2025
 Catre: **PRIMARIA ORASULUI VALENII DE MUNTE Jud. PRAHOVA,**
 Referitor: Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare: **teren in**
 la: **suprafata de 1682 mp.** situat in Orasul Valenii de Munte, Fnd.
 Ecaterina Varga Nr. FN, Tarla 32, Parcela A146/2, Jud. Prahova,

Domnilor reprezentanti ai Primariei Orasului Valenii de Munte:

Prezentul raport de evaluare se refera la estimarea valorii echitabile a proprietatii imobiliare, teren in suprafata de 1682 mp., situat in Orasul Valenii de Munte, Strada Fnd. Ecaterina Varga Nr. FN, Tarla 32, Parcela A146/2, Jud. Prahova, la data de 04 septembrie 2025.

Declar pe proprie raspundere ca inspectia proprietatii si toate investigatiile si analizele necesare au fost efectuate de mine - Ghioca Gheorghe evaluator autorizat ANEVAR specializarea evaluarea proprietatilor imobiliare, posesor al legitimatiei nr. 12859.

Aceasta adresa este insotita de raportul de evaluare care contine 29 pagini,

Valoarea justa estimata in raportul de evaluare este valoarea de piata.

Data evaluarii este : 04 septembrie 2025.

In baza informatiilor disponibile, in urma analizelor, metodelor si rationamentelor aplicate, opinia mea este:

Valoarea echitabila estimata pentru proprietatea imobiliara, teren in suprafata de 1682 mp., situat in intravilan in Orasul Valenii de Munte, Strada Fnd. Ecaterina Varga Nr. FN, Tarla 32, Parcela A146/2, Jud. Prahova, proprietatea MATEESCU DANIELA-MARIA si CEPAREANU CATALIN DUMITRU, adresa mail (catalin.cepareanu@gmail.com), este cea determinata prin abordarea prin comparatie, in suma de 110.909 lei, exclusiv TVA, in echivalenta 21.866 euro, valoare unitara 13 euro / mp., in echivalenta 65,94 lei / mp., pentru data evaluarii de 04 septembrie 2025, valoare ce poate constitui baza de stabilire a pretului de transfer al drepturilor de proprietate.

Rezultatele evaluarii sunt prezentate sintetic in tabelul de mai jos:

| Nr. crt | Specificatie obiectiv valoare estimata | Valoare in lei /mp | Valoare euro /mp | Valoare in lei | Valoare in euro |
|---------|--|--------------------|------------------|----------------|-----------------|
| 1 | Teren supr. de 1682 mp., Str. Fnd. Ecaterina Varga Nr. FN, intravilan. | 65,94 | 13,0 | 110.909 | 21.866 |

La cursul euro de 5,0772 lei / euro, din data de 04 septembrie 2025

Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile economice si juridice mentionate in raport.

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Cu stima,

Ghioca Gheorghe

Evaluator autorizat specializarea EPI



RAPORT DE EVALUARE

din data de 04 septembrie 2025 pentru Proprietate imobiliara:
Teren in suprafata totala de 1682 mp, situat in Orasul Valenii de Munte, Fnd. Ecaterina Varga Nr. FN,
Jud. Prahova



Proprietari : **MATEESCU DANIELA-MARIA** si **CEPAREANU CATALIN DUMITRU**
(catalin.cepareanu@gmail.com),

Client: **PRIMARIA ORASULUI VALENII DE MUNTE, JUD. PRAHOVA,**

Utilizatori: **PRIMARIA ORASULUI VALENII DE MUNTE, JUD. PRAHOVA, MATEESCU DANIELA-MARIA** si
CEPAREANU CATALIN DUMITRU

Data evaluarii: 04 septembrie 2025

Evaluator autorizat, expert tehnic:

Ghioca Gheorghe, Leg. Anevar Nr. 12859

Domiciliat in Orasul Valenii de Munte, Strada Popa Sapca Nr. 8, bloc B5, sc. A, ap. 10, Jud. Prahova.

Tel. 0723733129

E-mail: ghioca.gheorghe@yahoo.com



| | |
|--|----|
| Cuprinsul raportului | |
| INTRODUCERE | 4 |
| Rezumatul faptelor principale si a concluziilor importante (Sinteza raportului)..... | 4 |
| Certificarea evaluatorului..... | 5 |
| Termenii de referinta ai evaluarii | 6 |
| Identificarea si competenta evaluatorului | 6 |
| Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati: | 6 |
| Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Dreptul de proprietate evaluat | 6 |
| Utilizarea desemnata: | 7 |
| Tipul valorii: | 7 |
| Data evaluarii..... | 8 |
| Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii | 9 |
| Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se va baza evaluarea | 9 |
| Ipoteze si ipoteze speciale..... | 10 |
| Ipoteze | 10 |
| Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare | 11 |
| Declaratia conformitatii cu SEV | 11 |
| Descrierea raportului | 11 |
| Prezentarea datelor | 12 |
| Date despre aria de piata, vecinatati si localizare | 12 |
| Descrierea situatiei juridice | 12 |
| Descrierea si analiza proprietatii imobiliare | 12 |
| Istoricul proprietatii subiect | 12 |
| Analiza productivitatii proprietatii..... | 13 |
| Analiza cererii | 13 |
| Analiza ofertei (investigarea si previziunea concurentei) | 13 |
| Analiza echilibrului pietei | 13 |
| Previziunea absorbtiei proprietatii subiect in piata..... | 13 |
| Prezentarea proprietatilor comparabile | 15 |
| Concluzia asupra valorii | 19 |
| Anexe: | 20 |
| Anexa 1 – relevee foto Avram Iancu la data de 04 septembrie 2025 | 20 |
| Anexa 2 documente proprietate paginile 22,23, 24,25. | 22 |
| Anexa 3 – Proprietati Comparabile:..... | 26 |



INTRODUCERE

Rezumatul faptelor principale si a concluziilor importante (Sinteza raportului)

Pentru formularea concluziei asupra valorii au fost luate in considerare urmatoarele aspecte:

- Proprietatea evaluata teren in suprafata de 1682 mp. situata in Orasul Valenii de Munte, Fnd. Ecaterina Varga Nr. FN, Tarla 32, Parcela A146/2, Jud. Prahova;
- Raportul de evaluare se refera la estimarea valorii echitabile in vederea stabilirii pretului de transfer al drepturilor de proprietate al terenului si inregistrare in evidentele contabile.
- Dreptul de proprietate supus evaluarii este dreptul de proprietate detinut de **MATEESCU DANIELA-MARIA si CEPAREANU CATALIN DUMITRU, (catalin.cepareanu@gmail.com)** ;
- CMBU este utilizarea curenta de curtii constructii;

Valoarea echitabila estimata pentru proprietatea imobiliara, teren in suprafata totala de 1682 mp., situat in intravilanul Orasului Valenii de Munte, Fnd. Ecaterina Varga Nr. FN, Tarla 32, Parcela A146/2, Jud. Prahova, **MATEESCU DANIELA-MARIA si CEPAREANU CATALIN DUMITRU** cu adresa de mail (catalin.cepareanu@gmail.com), este cea determinata prin abordarea prin comparatie, in suma de 110.909 lei, exclusiv TVA, in echivalenta 21.866 euro, valoare unitara 13 euro / mp., in echivalenta 65,94 lei / mp., pentru data evaluarii de de 04 septembrie 2025, valoare ce poate constitui baza de stabilire a pretului de transfer al drepturilor de proprietate.

Valoarea obtinuta prin abordarea prin comparatie pentru teren:

| Nr. crt | Specificatie obiectiv valoare estimata | Valoare in lei /mp | Valoare euro /mp | Valoare in lei | Valoare in euro |
|---------|---|--------------------|------------------|----------------|-----------------|
| 1 | Teren supr. de 1682 mp., Fnd. Ecaterina Varga Nr. FN, extrav. | 65,94 | 13,0 | 110.909 | 21.866 |

La cursul euro de 5,0772 lei / euro, din data de 04 septembrie 2025

Consider că cel mai relevant rezultat a fost obtinut prin abordarea prin comparatie avand în vedere un grad de relevanță adecvat scopului evaluării.



Certificarea evaluatorului

Referitor la evaluarea proprietatii imobiliare : Teren in suprafata de 1682 mp. situat in Orasul Valenii de Munte, Fnd. Ecaterina Varga Nr. FN, Tarla 32, Parcela A146/2, Jud. Prahova,

Certific, dupa cele mai bune cunostinte ale mele, ca:

- Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte si adevarate;
- Analizele opiniile si concluziile raportate se limiteaza numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale;
- Nu am nici un interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si niciun interes personal legat de partile implicate;
- Nu am nicio partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare;
- Pentru efectuarea lucrarii de evaluare, s-a emis prin SEAP, comanda de catre **Primaria Orasului Valenii de Munte, Jud. Prahova**, comanda acceptata, de mine in calitate de evaluator.
- Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- Analizele, opiniile si concluziile mele, precum si acest raport au fost elaborate in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR editia 2025;
- Detin cunostintele si experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- Nu am primit asistenta profesionala la realizarea acestui raport de evaluare;
- La data acestui raport, subsemnatul este membru titular ANEVAR Romania, specialiatatea EPI, EI si EPM;
- Am inspectat personal proprietatea supusa evaluarii;

Evaluator Autorizat specializarea EPI, Legitimatie nr.

12859

Ghioca Gheorghe

Data: 08 septembrie 2025



Termenii de referinta ai evaluarii

Identificarea si competenta evaluatorului

Declaratie privind identificarea si competenta evaluatorului

Subsemnatul: Ghioca Gheorghe domiciliat in Orasul Valenii de Munte, Strada Popa Sapca Nr. 8, Jud. Prahova, in calitate de Evaluator Autorizat, **inscris in tabloul Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania**, posesor al legitimatiei ANEVAR nr. 12859 / 2025, expert tehnic judiciar evaluator in evaluarea proprietatii imobiliare, posesor al legitimatiei nr. 25618072014 seria 670714103313062014 emisa de **Ministerul Justitiei**, expert tehnic judiciar evaluator bunuri mobile posesor al legitimatiei nr. 12104 seria 4748 emisa de **Ministerul Justitiei**, membru al Biroului de Expertize Tehnice si Judiciare de pe langa Tribunalul Prahova, declar in cunostinta de cauza ca:

- Actionez in calitate de evaluator independent.
- Afirmatiile sustinute in acest raport sunt corecte si adevarate.
- Analizele, opiniile si concluziile raportate se limiteaza numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate si reprezinta analizele, opiniile si concluziile mele profesionale si impartiale.
- Nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul acestui raport si nici un interes personal si nici partinitor fata de vreuna din partile implicate.
- Detin cunostintele si experienta necesara pentru efectuarea in mod competent a acestei lucrari.
- Nu am primit asistenta profesionala la realizarea acestui raport de evaluare.
- Pentru efectuarea lucrarii de evaluare, s-a emis prin SEAP comanda / contract de catre **Primaria Orasului Valenii de Munte, Jud. Prahova**, comanda ce a fost acceptata de mine in calitate de evaluator.
- Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele standardelor profesionale de evaluare ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania)
- Am respectat cerintele etice si profesionale continute in Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat

Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati:

Client si utilizator desemnat : **PRIMARIA ORASULUI VALENII DE MUNTE, JUD. PRAHOVA,**

Utilizatori: **MATEESCU DANIELA-MARIA si CEPAREANU CATALIN DUMITRU**

Forma si continutul raportului de evaluare sunt adecvate cerintelor formulate de client : raport de evaluare pentru estimarea valorii echitabile pentru Teren cu suprafata de 1682 mp., situat in Orasul Valenii de Munte, Fnd. Ecaterina Varga Nr. FN, Tarla 32, Parcela A146/2, Jud. Prahova in vederea stabilirii pretului de transfer al drepturilor de proprietate, cat si inregistrare in evidentele contabile ale Primariei Orasului Valenii de Munte. Responsabilitatea evaluatorului este doar fata de utilizatorii desemnati identificati mai sus.

Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Dreptul de proprietate evaluat

Proprietatea imobiliara : Teren inscris in cartea funciara a localitatii sub nr. 27028 Valenii de Munte, in suprafata de 1682 mp. Fnd. Ecaterina Varga Nr. FN, Tarla 32, Parcela A146/2, (categoria de folosinta arabil si livada, intabulare drept de PROPRIETATE, cu titlu de mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala $\frac{1}{2}$ pentru fiecare mostenitor.

Nu exista diferente intre informatiile din documentele ce atesta dreptul de proprietate si informatiile obtinute in urma inspectiei (scriptic-faptic nu sunt diferite).



Utilizarea desemnata:

Scopul raportului de evaluare este estimarea „valorii echitabile” la data de referinta 04 septembrie 2025, a **proprietatii**, in vederea luarii unei decizii de catre solicitantul lucrarii privind **PRETUL DE TRANSFER al drepturilor de proprietate in conditiile legii**.

Scopul evaluarii, corespunde Standardului national de Aplicatie in Evaluare 2024-2025, Cadrul general al evaluarii **SEV 100**.

Ca arie de aplicabilitate acest standard, se utilizeaza pentru evaluarile tuturor claselor de active, inclusiv in orice situatie financiara, care corespund calificarii si experientei evaluatorilor.

Rezultatul evaluarii poate fi luat in considerare de catre beneficiarii lucrarii ca o valoare de transfer al drepturilor de proprietate.

Pentru oricare alt scop decat cel declarat in prezentul raport, constatarile si rezultatele expertizei pot avea o interpretare diferita de cea evidentiata in raport.

Tipul valorii:

Tipul valorii estimate (conform scopului prezentat) este : **valoarea echitabila**.

Tipuri ale valorii definite in SEV – Valoarea echitabilă

Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor pagina 24, punctul 50.2 Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție.

Spre deosebire de valoarea echitabilă, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu s-ar putea obține sau suporta de către *participanții* de pe piață, să nu fie luat în considerare.

Punctul 50.3 prevede, Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel care se poate obține pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor aspecte care *nu trebuie* considerate în estimarea valorii de piață, cum ar fi anumite elemente ale valorii sinergiei rezultate în urma combinării drepturilor asupra proprietății. 50.4 Exemplele privind utilizarea valorii echitabile includ: in situatia data punctul b. Din standarde:

determinarea unui preț care ar fi echitabil pentru un locator și un locatar, fie pentru transferul permanent al activului închiriat, fie pentru anularea datoriei aferente contractului de închiriere.

Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere (def. conf. SEV100 – Cadru general).

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

“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”.

„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 factice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic.

„într-o tranzacție nepărtinitoare” se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent.

“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 cea 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.

„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.

„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 echitabilă a proprietății este determinată și de valoarea investitională determinată de veniturile obținute din exploatarea proprietății, respectiv din chirii sau redevențe, în consecință **valoarea de piață ar putea fi** determinată și prin metoda venitului în situația identificării unor contracte de închiriere / concesiune.

IVSC considera ca un evaluator calificat trebuie să raporteze și **Valoarea de piață**, a activului, atunci când efectuează o evaluare cu acest scop (sit. Fin.) Orice ipoteze sau opinii exprimate în aplicarea **valorii de piață** trebuie discutate cu reprezentanții entității și prezentate în raport.

In situația dată valoarea de piață ce se poate obține de către cei doi participanți, pentru a fi valoare echitabilă să fie luat în considerare avantajul privind destinația proprietății de evaluat

Valoarea va fi exprimată în lei românești și în euro la cursul de la data evaluării.

Data evaluării

Concluzia privind evaluarea proprietății subiect este la data de : 04 septembrie 2025.

Valoarea estimată este valabilă începând cu data de 04 septembrie 2025.



Orice modificari ale pietei specifice proprietatii imobiliare evaluate ulterioare datei de 04 septembrie 2025 si care pot influenta marimea valorii estimate nu fac obiectul acestui raport de evaluare.

Concluzia evaluarii trebuie raportata in conformitate cu SEV 100 - 104.

In situatia de fata evaluarea a luat in considerare situatia speciala prin care clientul stipulat la punctul 2.2. a solicitat evaluarea valorii echitabile a partii imobiliare in vederea stabilirii pretului de transfer al drepturilor de proprietate.

La determinarea valorii expertiza a avut in vedere necesitatile acestui caz particular pentru a ajuta clientul in luarea unei decizii adecvate.

Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Informatiile care au stat la baza verificarii dreptului asupra proprietatii imobiliare : Extras de carte funciara 23630/03.09.2025 – Carte funciara Nr. 27028 Valenii de Munte, Anexa 2.

Informatiile legate localizarea proprietatii se regasesc in Extras de CF mentionat si in planul de amplasament al imobilului anexa la Incheierea nr. 23630/03.09.2025.

Am facut inspectia proprietatii la data de 04 septembrie 2025,

Informatiile legate de starea terenului, destinatia , utilizarea, cat si constructiile existente pe acest teren au fost furnizate de reprezentantul clientului, reprezentantul Primariei Orasului Valenii de Munte. Domnul State Cristian.

Ca parte a procesului de evaluare am efectuat o inspectie neinvaziva a proprietății și nu am intenționat sa scot în evidență defecte sau alte aspect privind terenul de evaluat.

Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia asupra valorii.

Responsabilitatea pentru:

- specificatiile si starea constructiilor si elementelor sale
- suprafete teren
- autorizatii sau restrictii legale privind utilizarea proprietatii
- natura si adecvarea serviciilor (apa, salubritate, etc.)

revine proprietarului.

Documentarea realizata pentru efectuarea evaluarii a fost suficienta pentru a emite o opinie justificabila asupra valorii .

Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se va baza evaluarea

Sursa informatiilor relevante pe care se bazeaza evaluarea este formata din documentele si schitele prezentate de administrator:

Extras de carte funciara 23630/03.09.2025 – Anexa 2 si Incheierea cu acelasi numar a Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova, Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Valenii de Munte.

Nu imi asum nici un fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de reprezentantii PRIMARIEI ORASULUI VALENII DE MUNTE si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.



Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze

Raportul de evaluare are scopul de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport in ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanta intre proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate dar pastreaza valida valoarea estimata pentru proprietatea identificata în raport.

Daca se va demonstra ca cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.

Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil. Afirmațiile făcute privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu.

Se presupune că toate studiile ingineresti puse de proprietar la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.

Nu am nici o informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport. In urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție. Nu am facut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu am abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.

Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

Din informațiile detinute de catre reprezentantul Primariei Orasului Valenii de Munte si din discutiile purtate cu acesta, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine.

Nu am cunostința de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu am efectuat investigatii speciale in acest sens. Valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior că exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Se presupune utilizarea terenului si a imbunatatirilor terenului în interiorul limitelor si granitelor proprietatii asa cum sunt descrise in acest raport.

Situatia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluări au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;

Consider ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerand datele care sunt disponibile la data evaluării.



Am utilizat in estimarea valorii numai informatiile si documentele pe care le-am avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii sau documente de care nu am avut cunostinta.

Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare se adreseaza doar clientului si utilizatorilor desemnati: PRIMARIA ORASULUI VALENII DE MUNTE, JUD. PRAHOVA si proprietarii Mateescu Daniela-Maria respective Cepareanu Catalin Dumitru.

Concluzia privind valoarea echitabila a estimata este valabila la data evaluarii 04 septembrie 2025 si o perioada de timp o perioada de timp rezonabila in vederea luarii unei decizii de catre beneficiarii lucrarii in situatia in care conditiile de piata si conditiile impuse de aceasta necesitate raman neschimbate.

Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.

Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul meu prealabil cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și destinatarul raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Nu imi asum nici o responsabilitate pentru modificarile neautorizate aduse raportului de evaluare.

Nu imi asum nici o responsabilitate fata de utilizatori nedeseignati si fata de orice utilizare care nu a fost avuta in vedere.

Pentru validitatea acestui raport este necesara semnatura originala.

Declaratia conformitatii cu SEV

Analizele, opiniile si concluziile exprimate in raportul de evaluare au fost realizate in conformitate cu cerintele standardelor profesionale de evaluare H.G. 2/2000 si standardle ANEVAR 2025 (Asociatia Națională a Evaluatorilor din România):

SEV 100 – Cadrul general

SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii

SEV 103 – Raportare

SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

SEV 300 – Evaluări pentru raportarea financiară

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Descrierea raportului

Tip raport: raport pentru stabilirea VALORII ECHITABILE.

Raportul de evaluare se refera la estimarea valorii echitabile a proprietatii imobiliare : Teren cu suprafata de teren de 1682 mp., situata in Orasul Valenii de Munte, Fnd. Ecaterina Varga Nr. FN, Tarla 32, Parcela A146/2, Jud. Prahova in vederea stabilirii pretului de transfer al drepturilor de proprietate si raportare financiara.

Raportul de evaluare comunica informatiile necesare pentru o intelegere adecvata a evaluarii sau a verificarii evaluarii. Raportul nu este ambiguu si nu duce in eroare, permitand cititorului indreptatit o intelegere clara a evaluarii sau a altor servicii furnizate.

Pentru a asigura comparabilitatea, relevanta si credibilitatea , raportul prezinta o descriere clara si precisa a termenilor de referinta ai evaluarii, a scopului si utilizarii desemnate a acestuia si prezinta orice ipoteze,



ipoteze speciale, incertitudini sau conditii limitative importante care influenteaza in mod direct evaluarea (conform standardului de evaluare SEV103).

Prezentarea datelor

Date despre aria de piata, vecinatati si localizare

Localizarea proprietatii: Proprietatea evaluata este amplasata in Orasul Valenii de Munte, Fnd. Ecaterina Varga Nr. FN, cu deschidere la aceasta de 12,73 mp. spre partea de est.

Accesul in zona se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale.

Imobilul are deschidere de 12,73 mp. la Fnd. Ecaterina Varga, se invecineste la nord pe toata lungimea de 153,31 ml., cu cimitirul Orasului Valenii de Munte, la vest cu proprietatile cu numar cadastral 27036 si 27039.

Tipul zonei: zona rezidentiala marginala a orasului, defavorizata de vecinatatea cimitir Oras Valenii de Munte.

Descrierea situatiei juridice

Proprietatea pentru care se estimeaza evaluarea de piata, teren in suprafata de 1682 mp., proprietatea Mateescu Daniela-Maria si Cepareanu Catalin Dumitru, intabulare drept de proprietate cu titlu de mostenire, dobandit prin Succesiune in cota actuala de ½ fiecare, asa cum rezulta din Cartea Funciara 23630 UAT Valenii de Munte, Judetul Prahova, emis de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova, Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Valenii de Munte, inclusiv Anexa Nr. 1 la partea I.

Nu exista neconcordanțe între amplasarea + situatia scriptica si amplasarea + situatia fizica a proprietatii.

Utilizarea actuala a proprietatii respecta cerintele prevazute in certificatul de urbanism.

Drept de proprietate si dreptul de administrare.

Descrierea si analiza proprietatii imobiliare

Proprietatea imobiliara este formata din :

1. Teren cu suprafata de 1682 mp.

Conform extrasului de carte funciara – Anexa 2 proprietatea evaluata este situata in intravilanul localitatii.

Destinatia actuala arabil si livada.

Funciunea dominantă a zonei este de rezidentiala, marginala spre comuna Gura Vitoarei.

Utilități:

Retea de energie electrică:

Retea de apă: Da

Retea iluminat public: Da

Retea de gaze, Da,

Istoricul proprietatii subiect

Proprietatea evaluata este o proprietate imobiliara ce a apartinut si apartine domeniului privat proprietari, Valenii de Munte, a avut destinatia si utilizarea de arabil, are acum aceasi destinatie de arabil si livada.

Analiza pietei imobiliare

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum



sunt banii. Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta.

Analiza productivitatii proprietatii

Caracteristicile proprietatii analizate in acest raport, ce pot termina capacitatea productiva si utilizarile potentiale sunt:

- Terenul este imprejmuit, de fapt la nord este imprejmuit de gardul cimitirului, terenul are forma de fasie lunga de 153 ml si latime 12,73 ml, utilizarea avuta cat si cea actuala, este generatoare de venituri, terenul fiind arabil si livada.
- Suprafata teren:1682 mp.
- Proprietate situata asa cum am prezentat si mai sus in zona marginala a Orasului, spre Gura Vitioarei.
- Delimitarea pietei specifice (aria pietei si aria competitiva)

Analiza proprietatii imobiliare a presupus cercetarea conditiilor pietei imobiliare specifica tipului sau de proprietate: proprietate imobiliara cu destinatii de arabil, cu posibilitati de utilizare.

Rationamentele utilizate pentru delimitarea ariei de piata:

- Localizarea imobilului : Zona marginala a Orasului Valenii de Munte,
- Utilitatile disponibile : Apa potabila, energie electrica, gaze, fara canalizare
- Suprafata terenului :1682 mp.
- Teren liber de constructii, imprejmuit .
- Terenul are c.m.b.u. de curtii constructii,
-

Analiza cererii

Proprietatea evaluata teren a fost utilizata pana in acum in scopuri de arabil si livada, ar putea prezinta interes pentru alte utilizari.

Construirea are limite dimensionale datorita latimii de 12,73 ml a terenului pe toata lungimea de peste 153 ml., fapt pentru care a aparut oportunitatea de vanzare pentru marirea suprafeței de teren pentru cimitirul orasului.

Analiza ofertei (investigarea si previziunea concurentei)

Oferte de terenuri in zona orasului Valenii de Munte, in special in aceasta zona sunt limitate, in alte zone ale orasului sunt oferte de teren in special in zonele marginale, cu utilizari reidentiale si comerciale.

Analiza echilibrului pietei

Rezulta ca Piata specifica proprietatilor de acest tip in zona analizata, zona cu locuinte, este limitata, si mai putin solicitata, cu exceptia locuintelor in zonei defavorizate, spre deosebire de zonele de vest spre Olteni si Nord spre Drajna, Teisani unde ofertele sunt generoase si solicitate.

Previziunea absorției proprietatii subiect in piata

Proprietatea evaluata este atractiva pe piata localitatii si zonei, tinand cont de faptul ca locatia este aflata in zona marginala a orasului, in vecinatatea cimitirului, cai de acces, utilitati, zonta preponderent cu locuinte.



Analiza celei mai bune utilizari

Definitia celei mai bune utilizari conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2025- Glosar:

Utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizic, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare.

Proprietatea evaluta este proprietatea cu posibilitati de utilizari multiple, utilizare preferata si solicitata de locuinte, dar si utilizari comerciale.

Concluziile analizei celei mai bune utilizări sunt:

CMBU a proprietatii evaluate o reprezintă utilizarea de rezidentiala de locuinte, cu schimbarea destinatiei actuale, iar evaluarea se va face în această ipoteză.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare este permisibila legal, îndeplinește condiția de fizic posibila, este de interes general.

Utilizarea actuală potrivit C.m.b.u. ramane aceea de curtii constructii.

Evaluarea proprietatii – abordarea prin piata:

Abordarea prin piata – cunoscuta in domeniul evaluarii proprietatii imobiliare si sub denumirea de **comparatia directa** sau **comparatia vanzarilor** este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin analiza comparativa cu tranzactii (oferte) pentru proprietati de terenuri cata de cat asemanatoare, corectate respective ajustate corespunzator.

Abordarea prin piata este aplicabila tuturor tipurilor de proprietati imobiliare, atunci cand exista suficiente informatii credibile privind tranzactii si/sau oferte recente credibile – informatii referitoare la preturi de tranzactionare sau oferte pentru proprietati valabile la data evaluarii si care nu sunt afectate de modificarile intervenite in evolutia pietei specifice. Daca nu exista suficiente informatii despre tranzactii recente cu proprietati comparabile se pot utiliza informatii privind oferte de proprietati similare disponibile in piata, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic.

Capitolul V. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE;

5.1.1. Metoda comparatiei, abordarea prin piata pentru Teren.

Pentru estimarea valorii imobilului terenul liber in suprafata de 1682 mp. am selectat ca prima metoda, metoda comparatiei, utilizata si preferata in cazul de fata, in conditiile in care sunt cateva informatii pentru vanzari de terenuri proprietati comparabile cu caracteristici asemanatoare apropiate zonei si locatiei.

Abordarea prin comparatia terenurilor considera ca preturile pentru proprietatii sunt stabilite de piata, valoarea fiind calculata in urma studierii preturilor de tranzactie / oferta valoarea de piata ale proprietatilor competitive pe segmentul de terenuri asemanatoare situate chiar in Orasul Valenii de munte, aplicarea comparatiilor fiind fundamentala pentru evaluarea valorii echitabile.

Au fost cautate oferte de pret pentru proprietati similare, ale caror valori se pot compara si corecta in functie de caracteristicile principale ale acestora cu proprietatea de evaluat, folosind tehnici comparatie.

Metoda comparatiei ofera premisa principala a faptului ca valoarea de piata a proprietatii de evaluat se afla in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.

Din datele culese, am selectat un numar de patru oferte de teren pentru proprietati comparabile ofertate / tranzactionate, pe baza carora am procedat la analiza acestora si compararea cu proprietatea de evaluat.



Prezentarea proprietatilor comparabile

Proprietatile comparabile sunt reale (au fost identificate) si au caracteristici fizice conforme cu informatiile scriptice.

| | Proprietatea evaluata | Comparabila C.1 | Comparabila C.2 | Comparabila C.3 | Comparabila C.4 |
|-----------------------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------|--|
| Pret de oferta (Euro/mp) | - | 17,7 Euro/ml | 15 Euro/mp | 21 Euro/mp | 21,9 Euro/mp |
| Suprafata (mp) | 1682 mp. | 1017 mp | 1778 mp | 1861 mp | 914 mp |
| Data | 2025 | 2025 | 2025 | 2025 | 2025 |
| Drept de proprietate transmis | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| Localizare | Fundatura Ecaterina Varga | Traistari 18 | Fundatura Ecaterina Varga | Petre Liciu | Barbu Delavrancea nr. 59 |
| Deschidere | 12,73 | 35 | 20,25 | 20 | Dubla 2x20 |
| Topografie | plan | Panta si panta usoara | Pla | Plan si panta | Plan si panta |
| Categoria | Intravilan | Intravilan CC | Intravilan CC | Intravilan CC | Intravilan CC |
| Destinatia terenului (utilizarea) | Arabil si livada | Intravilan CC | Intravilan CC | Extravilan | Arabil |
| Utilitati disponibile | apa/gaz/electr. | apa/electr/gaz | apa/elect/gaze | apa/electr.gaz | Apa/electr.gaz |
| Vecinatati | Cimitir | Favorabile | Similar | favorabile | Favorabile panorama oras, deal spre Bughea |

ANALIZA PERECHII DE DATE INTRAVILAN ECATERINA VARGA 1682 / 2025

| Element de comparatie | Proprietatea evaluata | Comparabila 1 | Comparabila 2 | Comparabila 3 | Comparabila 4 |
|---|-----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Pret oferta (Euro/mp) | - | 17.7 | 15.0 | 21.0 | 21.9 |
| Marja de negociere (Euro/mp) | | 1.7 | 1.5 | 2 | 2.1 |
| Marja de negociere (%) | | 10% | 10% | 10% | 10% |
| Pret vanzare (Euro) | - | 16.0 | 13.5 | 19.0 | 19.8 |
| Elementele specifice tranzactionarii | | | | | |
| Drept de proprietate transmis | Deplin | Deplin | Deplin | Deplin | Deplin |
| Ajustare (Euro) | | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| Ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Pret ajustat (Euro) | | 16.0 | 13.5 | 19.0 | 19.8 |
| Conditii de finantare | Normale | Normale | Normale | Normale | Normale |
| Ajustare (Euro) | | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| Ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Pret ajustat (Euro) | | 16.0 | 13.5 | 19.0 | 19.8 |
| Conditii de vanzare | independent | Independent | Independent | Independent | Independent |
| Ajustare (Euro) | | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| Ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Pret ajustat (Euro) | | 16.0 | 13.5 | 19.0 | 19.8 |



| | | | | | |
|---|---------------------------|--------------------------|---------------|---------------|------------------------|
| Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare | nu este cazul | Nu este cazul | Nu este cazul | Nu este cazul | Nu este cazul |
| Ajustare (Euro) | | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| Ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Pret ajustat (Euro) | | 16.0 | 13.5 | 19.0 | 19.8 |
| Conditii de piata | Data evaluarii | 2025 | 2025 | 2025 | 2025 |
| Ajustare (Euro) | | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| Ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Pret ajustat (Euro) | | 16.0 | 13.5 | 19.0 | 19.8 |
| Elementele specifice proprietatii | | | | | |
| Localizare | Fd. E. Varga | Traistari 18 | Fd. E. Varga | Petre Liciu | Barbu Delvrancea 59 |
| Ajustare (Euro) | | 0.0 | 0.0 | -2.0 | -2.8 |
| Ajustare (%) | | 0% | 0% | -11% | -14% |
| Pretul ajustat (Euro) | | 16.0 | 13.5 | 17.0 | 17.0 |
| Suprafata | 1682 | 1017 | 1778 | 1861 | 914 |
| Ajustare (Euro) | | -1.0 | 0.0 | 0.0 | -1.0 |
| Ajustare (%) | | -6% | 0% | 0% | -6% |
| Pretul ajustat (Euro) | | 15.0 | 13.5 | 17.0 | 16.0 |
| Deschidere | 12,73 | 35 | 20.25 | 20 | dubla 20 |
| Ajustare (Euro) | | -1.0 | -0.5 | -1.0 | -1.0 |
| Ajustare (%) | | -7% | -4% | -6% | -6% |
| Pretul ajustat (Euro) | | 14.0 | 13.0 | 16.0 | 15.0 |
| forma geometrica | trapez | regulata | regulata | regulata | regulata |
| Ajustare (Euro) | | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| Ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Pretul ajustat (Euro) | | 14.0 | 13.0 | 16.0 | 15.0 |
| Utilitati disponibile | toate | similar | similar | similar | similar |
| Ajustare (Euro) | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ajustare (%) | | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% |
| Pretul ajustat (Euro) | | 14.0 | 13.0 | 16.0 | 15.0 |
| topografie | plan | panta si panta usoara | plan | plan si panta | plan si panta |
| Ajustare (Euro) | | 1.0 | 0.0 | 1.0 | 1.0 |
| Ajustare (%) | | 7% | 0% | 6% | 7% |
| Pretul ajustat (Euro) | | 15.0 | 13.0 | 17.0 | 16.0 |
| Vecinatati | nefavorabile | favorabile | similar | favorabile | favorabile |
| Ajustare (Euro) | | -2.0 | 0.0 | -2.0 | -2.0 |
| Ajustare (%) | | -13% | 0% | -12% | -13% |
| Pretul ajustat (Euro) | | 13.0 | 13.0 | 15.0 | 14.0 |
| Alte caracteristici | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ajustare (Euro) | | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |



| | | | | | |
|--|-----------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Pretul ajustat (Euro) | | 13.0 | 13.0 | 15.0 | 14.0 |
| Utilizare | curtii constructii | Cc | Cc | Cc | Cc |
| Ajustare (Euro) | | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| Ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Pretul ajustat (Euro) | | 13.0 | 13.0 | 15.0 | 14.0 |
| Ajustare totala neta procentuala (%) | | -10% | 6% | -12% | -23% |
| Ajustare totala neta absoluta (Euro) | | -1.3 | 1.0 | -2.0 | -3.7 |
| Ajustare totala bruta procentuala (%) | | 43% | 14% | 44% | 55% |
| Ajustare totala bruta absoluta (Euro) | | 6.7 | 2.0 | 8.0 | 9.9 |
| Numar de ajustari | | 5 | 2 | 5 | 6 |
| Valoare propusa rotund | 13.0 | | | | |

Proprietatea comparabila 1

Pret de vanzare negociat 16 Euro/mp. ajustare 10%, urmare informatiilor identificate.

Ajustare pentru localizare: 0euro pentru localizare considerate similar, zona margine oras Traistari cu zona margine Ecat. Varga.

Ajustare pentru suprafata in suma de -1 euro pentru suprafata mai mica la comparabila de 1017 mp., fata de 1682 mp., la subiect.

Ajustare de -1 euro pentru deschidere mai mare la comparabila de 35 ml., fata de 12,73 ml., la subiect.

Ajustare pentru topografie de 1 euro plan si panta la comparabila fata de plan la subiect.

Ajustare in suma de -2 euro pentru vecinatati nefavorabile la subiect, fata de favorabile la comparabila.

Restul comparabilelor considerate similar.

Proprietatea comparabila 2

Pret de vanzare negociat 13,5 Euro/mp. ajustare 10%, urmare informatiilor identificate.

Ajustare pentru localizare: 0 euro pentru localizare similara Fd. Ecateriana Varga.

Ajustare pentru suprafata in suma de 0 euro pentru suprafata apropiata.

Ajustare de -0,5 euro pentru deschidere mai mare la comparabila de 20 ml., fata de 12,73 ml., la subiect.

Ajustare pentru topografie de 0 euro plan similar

Ajustare de 0 euro pentru vecinatati similar subiect si comparabila

Restul comparabilelor considerate similar.

Proprietatea comparabila 3,

Pret de vanzare negociat 19 Euro/mp. ajustare 10%, urmare informatiilor identificate.

Ajustare pentru localizare: -2 euro pentru localizare mai buna la comparabila pe str. Petre Liciu, fata de Fd. Ecaterina Varga zona defavorizata la subiect.

Ajustare pentru suprafata in suma de 0 euro pentru suprafata apropiata.

Ajustare de -1 euro pentru deschidere mai mare la comparabila de 20 ml., fata de 12,73 ml., la subiect.

Ajustare pentru topografie de 1 euro plan si panta la comparabila fata de plan la subiect.



Ajustare in suma de -2 euro pentru vecinatati nefavorabile la subiect, fata de favorabile la comparabila Restul comparabilelor considerate cu caracteristici asemanatoare.

Proprietatea comparabila 4

Pret de vanzare negociat 19,8 Euro/mp. ajustare 10%, urmare informatiilor identificate.

Ajustare pentru localizare: -2,8 euro pentru localizare mai buna la comparabila pe str. Barbu Delvrancea, fata de Fd. Ecaterina Varga zona defavorizata la subiect.

Ajustare pentru suprafata in suma de -1 euro pentru suprafata mai mica la comparabila de 914 mp., fata de 1682 mp., la subiect.

Ajustare de -1 euro pentru deschidere mai mare si dubla la comparabila de 20 ml., fata de 12,73 ml., la subiect.

Ajustare pentru topografie de 1 euro plan si panta la comparabila fata de plan la subiect.

Ajustare in suma de -2 euro pentru vecinatati nefavorabile la subiect, fata de favorabile la comparabila Restul comparabilelor considerate cu caracteristici asemanatoare.

Concluzie valoarea selectata este cea a comparabilei 2 unde valoarea procentuala a corectiilor (ajustarilor) este cea mai mica, valoare propusa **13 Euro/mp.**

Valoarea rezultata prin aplicarea metodei comparatiei este de 13 euro / mp., respectiv 65,94 lei / mp., valoare totala pentru suprafata teren de 1682 mp. este in suma de 21.866 euro in echivalenta 110.909 lei., pentru data de 04 septembrie 2025, la cursul de 5,0772 lei / euro.



A handwritten signature in black ink is positioned above a circular official stamp. The stamp contains the following text: 'ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI' around the top edge, 'Evaluator autorizat' below it, 'GHIOCA GHEORGHE' in the center, 'Legitimata Nr. 12859' below the name, 'Valabil 2025' below the license number, and 'Specialist in E.I. EPI' and 'AN-VAR' at the bottom.

Concluzia asupra valorii

Conform SEV 630 –Evaluarea bunurilor imobile la Abordarea prin piata se precizeaza :

Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețului căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări. În această etapă, evaluatorul trebuie să considere următoarele:

- intervalul de valori rezultate,
- numărul de ajustări aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile,
- totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă absolută (adică ajustare brută - valoric și procentual),
- totalul ajustărilor aplicate prețului de vânzare al fiecărei proprietăți comparabile, calculat ca sumă algebrică (adică ajustare netă - valoric și procentual),
- orice ajustări deosebit de mari aplicate prețurilor proprietăților comparabile și orice alți factori care pentru o proprietate comparabilă pot avea o importanță mai mare.

Valoarea de piata a proprietatii imobiliare: Teren cu suprafata de 1682 mp., intravilan cu destinatia de curtii constructii, situat in Valenii de Munte, Strada Fundatura Ecaterina Varga F.N., Jud. Prahova, proprietatea MATEESCU DANIELA-MARIA si CEPAREANU CATALIN DUMITRU, cu adresa de mail (catalin.cepareanu@gmail.com), este de 13,0 euro / mp., in echivalenta 65,94 lei / mp., valoare totala 110.909 lei, in echivalenta 21.866 euro, valoare ce poate constitui baza de stabilire a pretului de transfer al drepturilor de proprietate ale terenului, situatie prezentata sintetic astfel:

| Specificatie valoare estimata, | Valoare lei /mp | Valoare eur/mp | Valoare in lei | Valoare in euro |
|--|-----------------|----------------|----------------|-----------------|
| Teren supraf =1682 mp., Fd. Ecaterian Varga Nr. F.N. intrav. | 65,94 | 13,0 | 110.909 | 21.866 |

la cursul euro de 5,0772 lei / euro, din data de 04 septembrie 2025

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ

Valoarea de piata a fost determinata prin

:

DATA

Ghioca Gheorghe

Evaluator autorizat ANEVAR

Legitimatie nr. 12859

21.866 Euro echivalent 110.909 LEI

la cursul euro de 5,0772 lei / euro, din data de 04 septembrie 2025

Abordarea prin piata

04 septembrie 2025



Anexe:

Anexa 1 – relevee foto Avram Iancu la data de 04 septembrie 2025



Relevee foto strada Avram Iancu la data de 14-04 septembrie 2025.

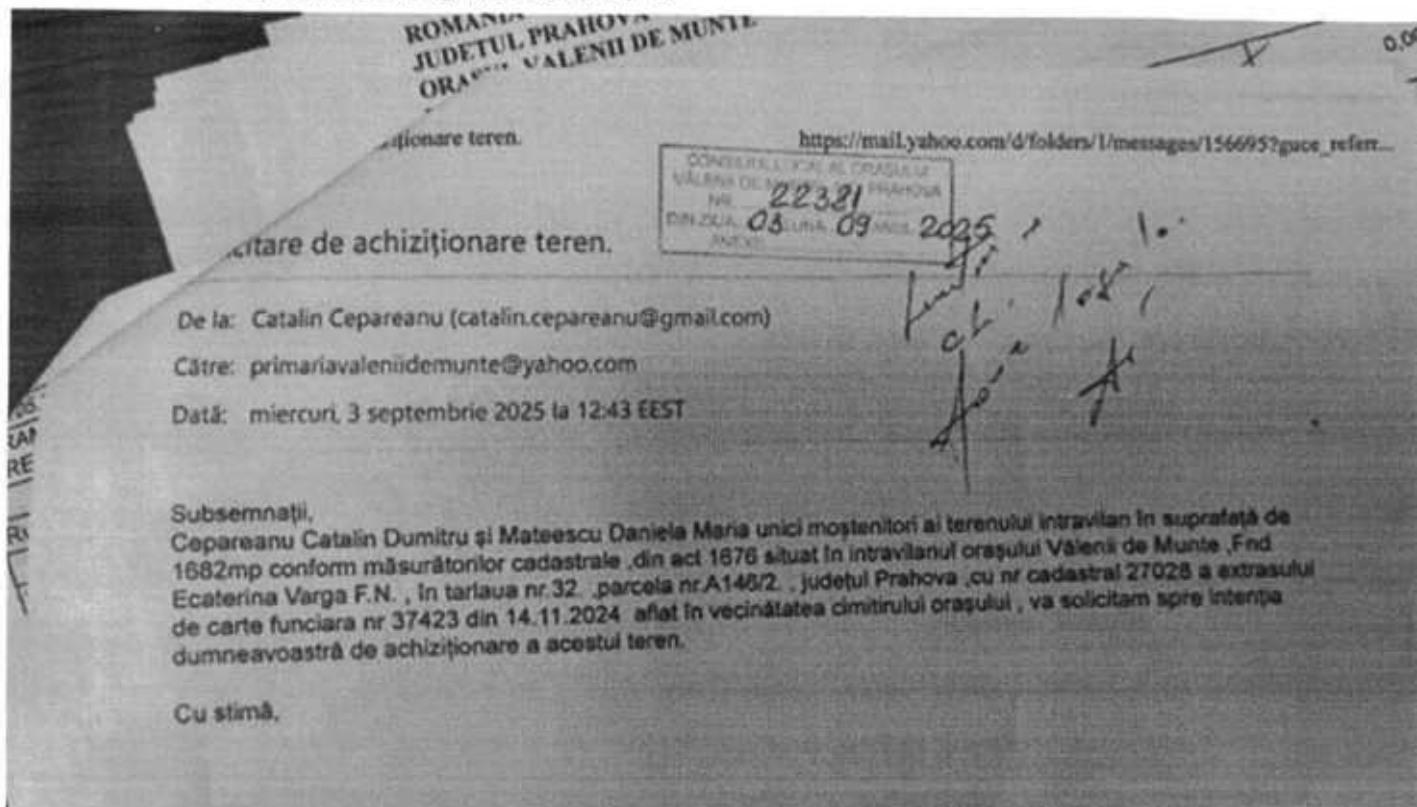




[Handwritten signature]

ROMANIA A. B. AUTORITATI DE EVALUARE AVALUATOR AUTORIZAT
GHIOCA GHEORGHE
Licența Nr. 12859
Valabil 2025
Specializat - E.I. EPI
AN VAR

Anexa 2 documente proprietate paginile 22,23, 24,25.



GHIOCA
GHEORGHE
Legătura Nr. 12659
Valabil 2025
Speciilitate: E, EPI
VAR

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 27028 Vălenii de Munte

| | |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 23630 |
| Ziua | 03 |
| Luna | 09 |
| Anul | 2025 |

Cod verificare
100194285879



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Jud. Prahova, UAT Vălenii de Munte, Loc. Vălenii de Munte, Fnd ECATERINA VARGA, Nr. F.N.

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|---|
| A1 | 27028 | 1.682 | Teren împrejmuit; imobil înscris în CF sporadic 21310; |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrisuri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | | Referințe |
|---|---|-----------|
| 10310 / 15/05/2023 Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Vălenii de Munte); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei; | | |
| B1 | Se înființează cartea funciara a imobilului 27028 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 1399. | A1 |
| 39160 / 02/12/2024 Act Notarial nr. 166, din 15/11/2024 emis de N.P. Stanciu Nicu; | | |
| B4 | Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de moștenire, dobândit prin Succesiune, cota actuala 1/2 1) MATEESCU DANIELA-MARIA | A1 |
| B5 | Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de moștenire, dobândit prin Succesiune, cota actuala 1/2 1) CEPĂREANU CĂTĂLIN DUMITRU | A1 |

C. Partea III. SARCINI .

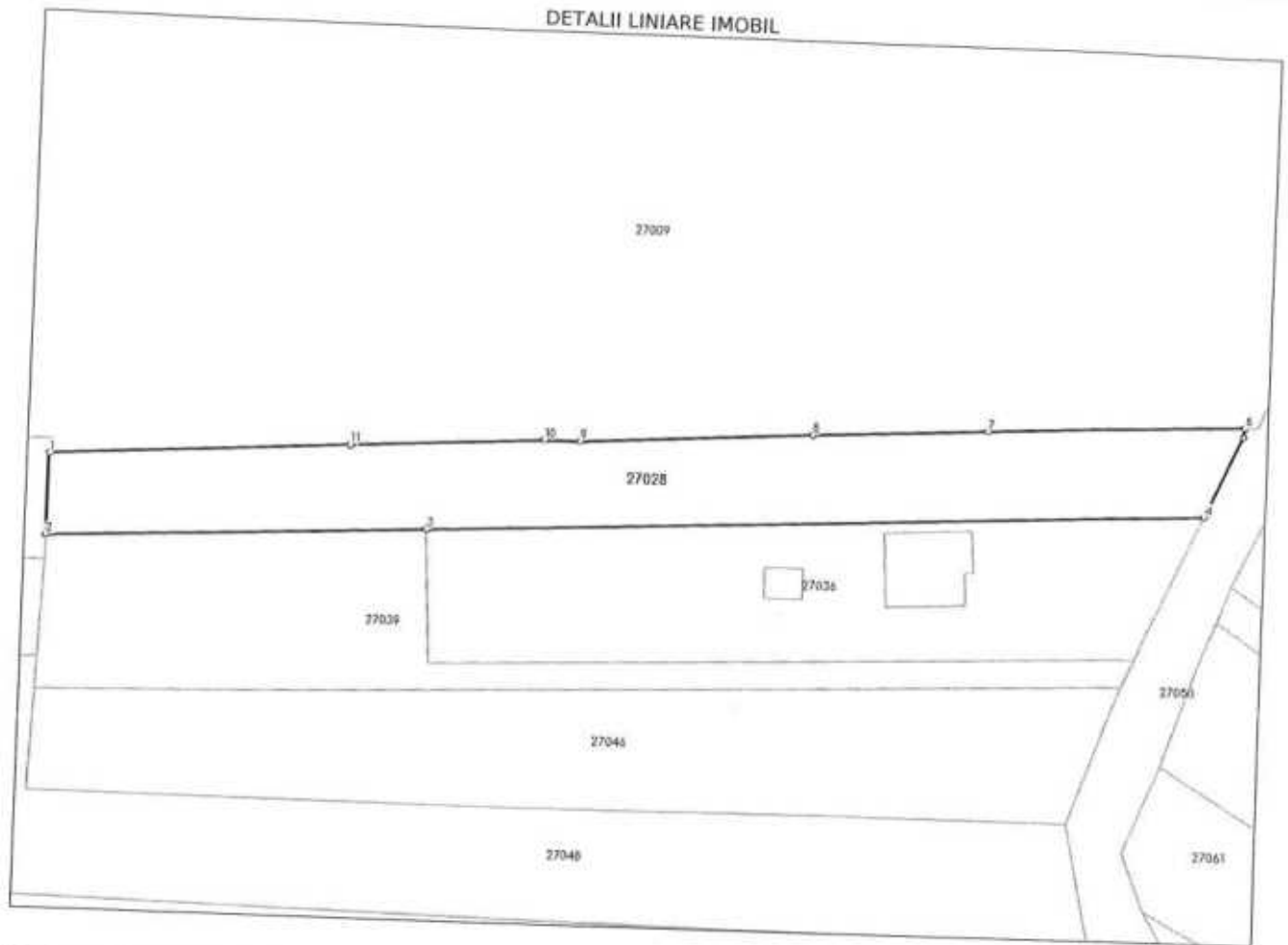
| Inscrisuri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|---|-----------|
| NU SUNT | |



Teren

| | | |
|--------------|-----------------|--------------------------------------|
| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
| 27028 | 1.682 | Imobil inscris in CF sporadic 21310; |

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1 | arabil | DA | 300 | 32 | A 146/2 | - | |
| 2 | livada | DA | 1.382 | 32 | A 146/2 | - | |

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

| Punct început | X / Y | Punct sfârșit | X / Y | Lungime segment (m) |
|---------------|----------------------------|---------------|---------------------------|---------------------|
| 1 | 581.458,467 408.665,784 | 2 | 581.458,36 408.655,39 | 10.395 |
| 2 | 581.458,36 408.655,39 | 3 | 581.507,137 408.657,91 | 48.842 |
| 3 | 581.507,137 408.657,91 | 4 | 581.606,708 408.663,05 | 99.704 |
| 4 | 581.606,708 408.663,05 | 5 | 581.611,367 408.673,59 | 11.524 |



94

| Punct început | X / Y | Punct sfârșit | X / Y | Lungime segment (m) |
|---------------|----------------------------|---------------|----------------------------|---------------------|
| 5 | 581.611,367 408.673,59 | 6 | 581.611,52 408.674,788 | 1.208 |
| 6 | 581.611,52 408.674,788 | 7 | 581.578,905 408.673,112 | 32.658 |
| 7 | 581.578,905 408.673,112 | 8 | 581.556,452 408.671,834 | 22.489 |
| 8 | 581.556,452 408.671,834 | 9 | 581.526,535 408.669,895 | 29.98 |
| 9 | 581.526,535 408.669,895 | 10 | 581.521,873 408.669,924 | 4.662 |
| 10 | 581.521,873 408.669,924 | 11 | 581.496,951 408.668,378 | 24.97 |
| 11 | 581.496,951 408.668,378 | 1 | 581.458,467 408.665,784 | 38.571 |

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
 03/09/2025, 12:52

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001

Pagina 3 din 3

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1



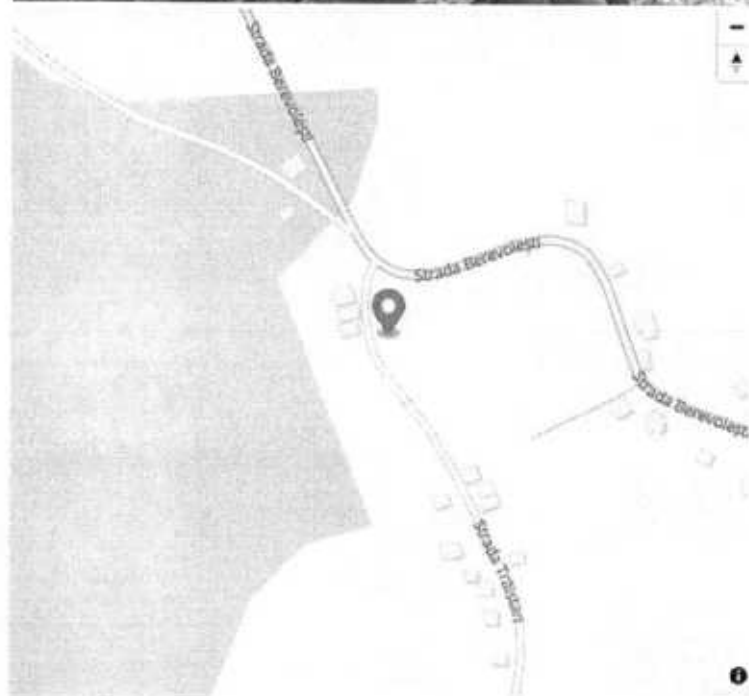
Anexa 3 – Proprietati Comparabile:
Comparabila 1

Vand teren intravilan Valenii de Munte, PH

18 000 EUR
negociabil

[Prahova, Valenii de Munte](#) [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 9/6/2025 11:44:56 AM



● Online

C

Mihaela Diaconescu
Vezi toate anunțurile

0722310713

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

➤ Adaugă fișier 7

Mesaj



Descriere, Teren intravilan situat pe str. Traistari nr. 1B in Valenii de Munte, PH., cu suprafata 1017 mp, deschidere strada 35 m liniari, utilitati: canalizare, curent electric, apa curenta si gaze, **ID anunt:** 1721483330 [Vezi detalii pe romimo.ro](#) Vizualizări: 5004

Comparabila 2



Alin
Vezi toate anunțurile

0724527597

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939
% Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

Descriere,

Vand teren suprafata 1778mp in orasul Valenii de Munte (29km de la Ploiesti, 300m de la DN1), deschidere la strada 20.25m. Prima parte a terenului este plana, de la jumatate spre spate coboara.
Facilitati: canalizare, apa, energie electrica, gaze, drum asfaltat, cadastru, zona linistita.
Acces rapid (200-300m) catre Drumul National 1A, spital, colegiul national, gara, supermarket LIDL etc.
Punct de reper: Fundatura Ecaterina Varga, vis-a-vis este construita o casa noua.
Pret 15 Euro mp negociabil. Proprietar, rog seriozitate. **ID anunt:** 1547635246

Comparabila 3,



Vând teren în Valenii de Munte

40 000 EUR
negociabil

Prahova, Valenii de Munte [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 8/25/2025 12:54:00 PM

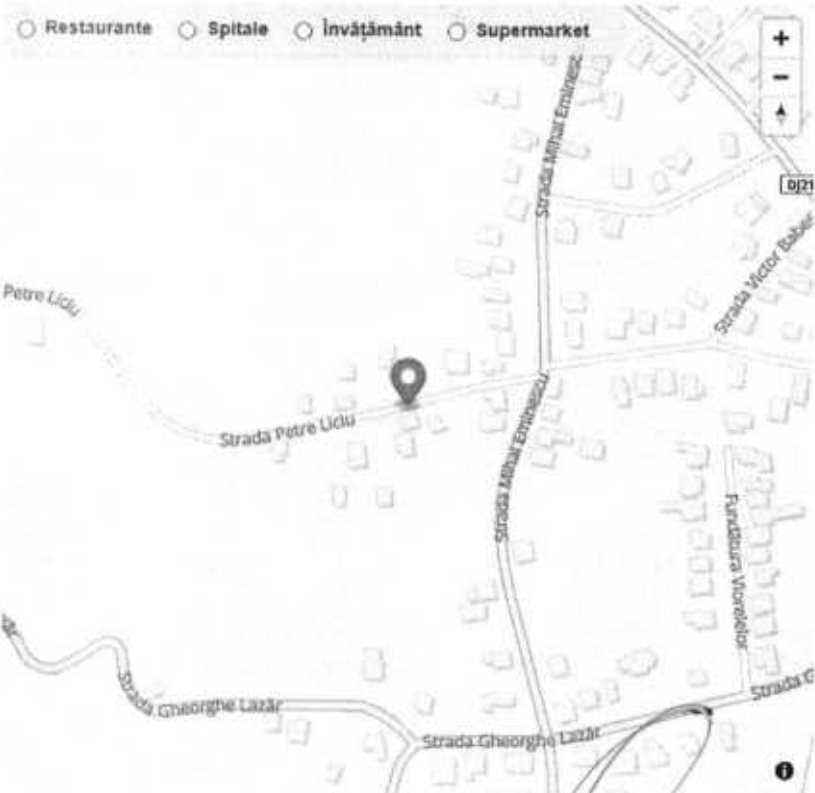


Vând teren în Valenii de Munte

40 000 EUR
negociabil

Prahova, Valenii de Munte [Inchide harta](#)

Valabil din 8/25/2025 12:54:00 PM



Aida Toma

Vezi toate anunțurile

0733124836

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Aida Toma

Vezi toate anunțurile

0733124836

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Descriere

Vând teren intravilan în orașul Valenii de Munte, la 600 m de centrul orașului. Toate actele sunt la zi, pregătit de vânzare. Suprafața terenului este de 1861 mp. Utilitățile sunt la strada. Terenul se afla pe str. Petre Liciu. Prețul este negociabil. Deschidere 20 ml.

Comparabila 4

Teren intravilan Valenii de Munte

20 000 EUR
negociabil

📍 Prahova, Valenii de Munte 📍 [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 8/30/2025 10:01:49 PM



● Telefon validat

Dragos
Vezi toate anunțurile

☎ Arată telefon

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2939

📎 Adaugă fișier ?

💬 Mesaj

Descriere, Vand teren proprietate, intravilan 914 mp, in Valenii de Munte, pe strada asfaltata cu utilitati. Terenul se afla in zona de case, intr-o curba in urcare, cu acces la drum pe ambele parti, cu diferenta de nivel si este pretabil la construirea unei case. Panorama asupra orasului este minunata si nu exista posibilitatea opturarii acesteia prin constructii noi. Terenul este situat pe strada Barbu Delavrancea nr. 59.



ROMANIA
JUDETUL PRAHOVA
ORAȘUL VALENII DE MUNTE

Nr. 2435/23.09.2025

PROCES VERBAL
de negociere încheiat astăzi 23.09.2025

Cu ocazia negocierii pretului de vanzare-cumparare a terenului in suprafata de 1.682mp situat in intravilanul orasului Valenii de Munte Fdt.Ecaterina Varga nr.F.N.,

Comisia de negociere a pretului pentru acest teren, numită prin Dispoziția Primarului Orașului Vălenii de Munte nr. 489/09.09.2025, întrunita cu aceasta ocazie, este formata din urmatorii membri:

- 1.Anghel Sorin-Consilier Local
- 2.Calinoiu Dragos-Consilier Local
- 3.Oprea Constantin-Consilier Local
- 4.Pantelimon Gabriel-Irinel-Consilier Local
- 5.Radulescu Gheorghe-Consilier Local
- 6.State Cristian-Inspector-Cadastru
- 7.Ionescu Oana-Inspector-Contabilitate

Vanzatorii, domnul Ceparleanu Catalin-Dumitru si doamna Mateescu Daniela-Maria, mostenitori unici conform Certificat de mostenitor nr.166/15.11.2024 emis de catre NP Stanciu Nicu, prin adresa inregistrata la registratura primariei sub numarul 22381/03.09.2025 si-au exprimat acordul pentru vanzarea terenului in suprafata de 1.682mp, situat in oras Valenii de Munte, Fdt. Ecaterina Varga nr. F.N.

La sedinta de negociere participa proprietarul, domnul Ceparleanu Catalin Dumitru, imputernicit de catre doamna Mateescu Daniela-Maria prin procura speciala, incheiere de autentificare nr.15-25-12189 din data de 11.09.2025, sa negocieze pretul si sa incheie in calitate de vanzator un contract de vanzare cumparare avand ca obiect dreptul de proprietate asupra terenului mai sus mentionat.

In vederea achizitionarii terenului, in conformitate cu H.C.L. nr.110/09.09.2025 a fost intocmit raportul de evaluare nr. 22747/08.09.2025 de catre expert autorizat ANEVAR dl.Ghioca Gheorghe nr. legitimatie 12859, care a verificat si evaluat terenul, stabilind prin raportul de evaluare o valoare de piata de 13 euro/mp, rezultand o valoare totala de 21.866euro, respectiv 110.909lei.

Pornind de la pretul stabilit prin raportul de evaluare, comparativ cu oferta de vanzare de 15euro/mp, prezentata de domnul Ceparleanu Catalin-Dumitru inregistrata la registratura primariei cu numarul 24343/23.09.2025, comisia stabileste si propune acestuia suma totala de 20.000 euro pentru toata suprafata respectiv 1.682mp, stabilind pretul de 11,8907euro/mp.

In timpul sedintei de negociere domnul Anghel Sorin-Consilier Local, negociaza reducerea pretului total la 18.000euro, motivand ca suprafata de teren nu va fi cumparata pentru contruirea unei locuinte, avand in vedere ca in imediata

apropiere se afla Cimitirul Orasenesc Valenii de Munte.

Vanzatorul declara ca nu este de acord cu pretul propus de 18.000euro, si negociaza ca pretul final sa fie de 20.000euro.

Comisia constata ca oferta de 20.000euro, indeplineste conditiile stabilite prin raportul de evaluare in sensul ca, oferta este sub pretul stabilit prin acest raport, drept pentru care s-a convenit in unanimitate ca proprietarul sa vanda suprafata de teren de 1.682mp, insrcis in cartea funciara nr.27028 cu numar cadastral nr.27028, liber de orice sarcini, la o valoare de 11,8907euro/mp, respectiv 20.000euro, pentru suprafata totala de 1.682mp, suma ce se va achita in lei la cursul BNR din ziua platii, urmand ca prezentul sa fie supus spre aprobare Consiliului Local al orasului Valenii de Munte, iar ulterior sa fie incheiat contractul de vanzare cumparare in forma autentica, cheltuielile notariale urmand a fi suportate de cumparator.

Nu au fost obiectiuni cu privire la modul de desfasurare a sedintei de negociere.

Prezentul proces verbal a fost incheiat in doua exemplare originale unul pentru comisia de negociere si altul pentru vanzator.

Comisia de negociere,

1. Anghel Sorin-Consilier Local _____

2. Calinoiu Dragos-Consilier Local _____

3. Oprea Constantin-Consilier Local _____

4. Pantelimon Gabriel-Irinel-Consilier Local _____

5. Radulescu Gheorghe-Consilier Local _____

6. State Cristian-Inspector Cadastru _____

7. Ionescu Oana-Inspector Contabilitate _____

Vanzatori, mostenitori unici prin
Certificat de mostenire nr.166/15.11.2024
Emis de NP Stanciu Nicu

CEPAREANU CATALIN-DUMITRU _____

MATEESCU DANIELA-MARIA _____

(Procura speciala nr.15-25-12189/11.09.2025)

Imputerniceste pentru negocierea pretului pe

Dl. Cepareanu Catalin-Daniel DUMITRU

ORAS VALENI DE MUNTE

JUDETUL PRAHOVA

PRIMAR

Nr. 25153 / 30.09.2025

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea cumpararii unui teren în suprafață 1.682 mp, categoria de folosință arabil, cu numărul cadastral 27028, înscris în cartea funciară nr.27028 a orașului Valenii de Munte, în vederea realizării unui obiectiv de interes public local

În exercitarea atribuțiilor conferite prin art 129 alin.(2) lit.b) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local hotărăște cu privire la dezvoltarea economico-socială și de mediu a comunei, orașului sau municipiului după caz, în condițiile legii.

Propun aprobarea cumpărării terenului în suprafață 1.628 mp, situat în intravilanul orașului Valenii de Munte, End. Ecaterina Varga nr.F.N., înscris în cartea funciară a orașului Valenii de Munte cu numărul 27028, având numărul cadastral 27028, în vederea extinderii Cimitirului orașului Valenii de Munte din Bdul Nicolae Iorga nr.8.

În urma negocierii între cele două părți s-a stabilit ca prețul de vânzare –cumpărare al terenului menționat mai sus, să fie de 20.000euro, suma ce se va achita în lei potrivit cursului de referință BNR din ziua autentificării actului de vânzare – cumpărare.

Modalitatea de achiziționare va fi prin cumpărare directă cu încheierea unui act în forma autentică și înscrierea terenului în cartea funciară a orașului Valenii de Munte.

Terenul ce va fi cumpărat se va înregistra în domeniul public al orașului Valenii de Munte la valoarea prevăzută în contractul de vânzare cumpărare.

Motivat de cele de mai sus rog Consiliul Local să aprobe acest proiect de hotărâre.

PRIMAR
FLORIN CONSTANTIN



RAPORT

privind aprobarea cumpararii unui teren în suprafață 1.682 mp, categoria de folosință arabil, cu numărul cadastral 27028, înscris în cartea funciară nr.27028 a orașului Valenii de Munte, în vederea realizării unui obiectiv de interes public local

Având în vedere prevederile legule cuprinse în :

- art.129 alin.(2) lit.c), art.139 alin.(2) din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- art.554 și art.863 lit.a) din Noul Cod Civil;
- Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederilor art.139 alin.(2) și art.196 alin.(1) din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de :

- Aprobarea conform HCL nr.110/09.09.2025 de catre Consiliul Local al orasului Valenii de Munte, a studiului de oportunitate privind cumpărarea terenului în suprafață 1682 mp în vederea realizării unor obiective de interes public local si initierea procedurii de cumparare,
- Raportul de evaluare, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Ghioca Gheorghe numar legitimatie 12859, înregistrat sub nr. 22747/08.09.2025,
- Procesul verbal de negociere pret înregistrat sub nr.24350/23.09.2025,

Serviciul Buget-Finanțe propune cumpărarea terenului în suprafață 1682 mp, situat în intravilanul orasului Valenii de Munte, Fnd. Ecaterina Varga nr.F.N., categoria de folosință arabil 300mp și livada 1382mp, cu numărul cadastral 27028, înscris în cartea funciară numărul 27028 a orașului Valenii de Munte, pentru extinderea Cimitirului Orasenesc Valenii de Munte din B-dul Nicolae Iorga nr.8 Valenii de Munte, Judetul Prahova.

Terenul propus pentru cumpărare, proprietate a mostenitorilor unici, domnul Ceparcanu Catalin-Dumitru și doamna Mateescu Daniela Maria conform Certificat de mostenitor nr.166/15.11.2024 emis de NP Stanciu Nicu, este situat în intravilanul Orașului Valenii de Munte și are următoarele elemente de identificare:

-terenul are suprafața de 1.682mp și este situat în Fnd. Ecaterina Varga nr.F.N., oras Valenii de Munte, judetul Prahova, identificat cu numărul cadastral 27028, înscris în cartea funciară nr.27028 a orașului Valenii de Munte, tarla 32, parcela A146/2.

Conform procesului verbal de negociere înregistrat sub nr.24350/23.09.2025, s-a stabilit ca prețul de vânzare-cumpărare al terenului să fie de 20.000euro, suma ce se va achita în lei potrivit cursului de referință BNR din ziua autentificării actului de vânzare-cumpărare.

Taxele notariale și cele privind înscrierea terenului în Cartea Funciara se suportă de către cumpărător.

Terenul ce va fi cumpărat se va înregistra în domeniul public al orașului Valenii de Munte la valoarea prevăzută în contractul de vânzare cumpărare.

Motivat de cele de mai sus Serviciul Buget Finante supune spre analiza și aprobare Consiliului Local acest proiect de hotărâre.

Șef Serviciu Buget Finanțe

Niță Elena

Compartiment Contabilitate

Ionescu Oana

