

HOTĂRÂRE

privind aprobarea cumpărării terenului în suprafață 1361 mp, cu numărul cadastral 27033, înscris în cartea funciară nr.27033 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.2574/02.02.2026, pentru terenul în suprafață de 1361 mp situat în intravilanul orașului Vălenii de Munte, b-dul. Nicolae Iorga, nr.6, județul Prahova, identificat cu numărul cadastral 27033, înscris în cartea funciară nr.27033 a orașului Vălenii de Munte, categoria de folosință curți-construcții și arabil, tarla 46, parcelele 146/3 și 146.

(2) Prin raportul de evaluare înregistrat sub nr.2574/02.02.2026 se stabilește valoarea terenului de 54.440 euro, respectiv 40,00 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 1361 mp situat în intravilanul orașului Vălenii de Munte, b-dul. Nicolae Iorga, nr.6, județul Prahova, identificat cu numărul cadastral 27033, înscris în cartea funciară nr.27033 a orașului Vălenii de Munte, categoria de folosință curți-construcții și arabil, tarla 46, parcelele 146/3 și 146.

(2) Prețul de cumpărare al terenului este de 47.635 euro conform procesului verbal de negociere înregistrat la primăria orașului Vălenii de Munte sub nr.12090/12.05.2026 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 doamnele Mitoi Maria-Carmen și Ciripoiu Doinița, 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 SEDINȚĂ,

Anghel Sorin



CONTRASEMNEAZĂ:

SECRETAR GENERAL : Onoiu Elena-Adina

VĂLENII DE MUNTE, 29 mai 2026.

NR. 77.

SCRISOARE DE TRANSMITERE

Data: 20 ianuarie 2026

Catre: PRIMARIA ORASULUI VALENII DE MUNTE Jud. PRAHOVA,

Referitor la: Estimarea valorii echitabile a proprietatii imobiliare: **TEREN**, in suprafata de 1361 mp., situat in Orasul Valenii de Munte, Bd. N. Iorga nr.6, Jud. Prahova,2574
C2 C2 2026**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 1361 mp., situat in Orasul Valenii de Munte, Bdul. N. Iorga nr. 6, numar cadastral 27033, UAT Valenii de Munte, Jud. Prahova, la data de 20 ianuarie 2026.

Declar pe proprie raspundere ca inspectia proprietatii, toate investigatiile si analizele necesare au fost efectuate de mine - Ghioca Gheorghe evaluator autorizat ANEVAR si expert tehnic judiciar, specializarea evaluarea proprietatilor imobiliare.

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

Valoarea justa estimata in raportul de evaluare este valoarea echitabila.

Data evaluarii este : 20 ianuarie 2026.

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

Valoarea echitabila estimata pentru proprietatea imobiliara, teren in suprafata totala de 1361 mp., situat in Orasul Valenii de Munte, Bdul. N. Iorga nr. 6, Numar cadastral topografic 27033, Jud. Prahova, proprietatea Mitoi Maria Carmen si Ciripoiu Doinita, Orasului Valenii de Munte, Jud. Prahova, este cea determinata prin abordarea prin comparatie, in suma de 277.054 lei, exclusiv TVA, in echivalenta 54.440 euro, valoare unitara de 40 euro / mp., in echivalenta 203.72 lei / mp., pentru data evaluarii 20 ianuarie 2026, valoare ce pot 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 lei / mp.,	Valoare euro / mp.,	Total Valoare in lei	Total Valoare in euro
1	Teren supr. De 1361 mp., Str. Bdul. N. Iorga nr. 6	203.72	40,00	277.054	54.440

La cursul euro de 5,0929 lei / euro, din data de 20 ianuarie 2026

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

Valoarea echitabila a fost solicitata pentru concesionarul terenului evaluat, care este si proprietarul constructiei de pe acest teren.

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Cu stima,

Ghioca Gheorghe

Evaluator autorizat specializarea EPI. EPM



RAPORT DE EVALUARE
DIN DATA DE 20 ianuarie 2026 PROPRIETATE IMOBILIARA:
TEREN IN SUPRAFATA DE 1361 MP., NUMAR CADASTRAL 27033, SITUAT IN ORASUL VALENII DE MUNTE,
BDUL. N. IORGA NR. 6, , JUD. PRAHOVA



Proprietar : MITOI MARIA CARMEN si CIRIPOIU DOINITA,

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

Utilizatori: MITOI MARIA CARMEN si CIRIPOIU DOINITA si PRIMARIA ORASULUI VALENII DE MUNTE, JUD. PRAHOVA,

Data evaluarii: 20 ianuarie 2026

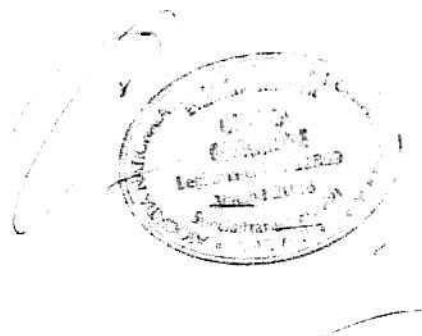
Evaluator, expert tehnic :

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. 07237416129

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: 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
Istoricul proprietatii subiect.....	13
Analiza productivitatii proprietatii.....	13
Analiza cererii.....	13
Analiza ofertei (investigarea si previziunea pietei).....	13
Analiza echilibrului pietei.....	13
Previziunea absorbtiei proprietatii subiect in piata.....	13
Anexe: Anexa 1, documente de proprietate, planse ANCPI, paginile 20, 21,22,23,24.	20
Relevee foto locatie teren	25
Anexa 3 - comparabile Oras Valenii de Munte.....	27



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 1361 mp., situata in Orasul Valenii de Munte, Bdul. N. Iorga nr. 6, numar cadastral 27033 UAT Valenii de Munte, Jud. Prahova;
- Raportul de evaluare se refera la estimarea valorii echitabile in vederea stabilirii pretului de transfer al drepturilor de proprietate al terenului.
- Dreptul de proprietate supus evaluarii este dreptul de proprietate detinut de MITOI MARIA CARMEN si CIRIPOIU DOINITA,
- CMBU este utilizarea situata de curtii constructii;

Valoarea echitabila estimata pentru proprietatea imobiliara, teren in suprafata totala de 1361 mp., situat in Orasul Valenii de Munte, Bdul. N. Iorga nr. 6, Numar cadastral 27033, Jud. Prahova, proprietatea MITOI MARIA CARMEN si CIRIPOIU DOINITA, Jud. Prahova, este cea determinata prin abordarea prin comparatie, in suma de 277.054 lei, exclusiv TVA, in echivalenta 54.440 euro, pentru data de 20 ianuarie 2026, valoare unitara de 40 euro / mp., in echivalenta 203.72 lei / mp., valori ce pot 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 lei / mp.,	Valoare euro / mp.,	Total Valoare in lei	Total Valoare in euro
1	Teren supr. De 1361 mp., Str. Bdul. N. Iorga nr. 6	203.72	40,00	277.054	54.440

La cursul euro de 5,0929 lei / euro, din data de 20 ianuarie 2026

Consider că cel mai relevant rezultat a fost obtinut prin abordarea prin 4comparatie avand în vedere un grad de relevanță adecvat scopului evaluării.

Valoarea echitabila este solicitata pentru concesionarul terenului evaluat, care este si proprietarul constructiei de pe acest teren.

Certificarea evaluatorului

Referitor la evaluarea proprietatii imobiliare : Teren in suprafata de 1861 mp., situat in Orasul Valenii de Munte, Bdul. N. Iorga nr. 6, numar cadastral 27033, UAT Valenii de Munte, 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 5situat 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, **Primaria Orasului Valenii de Munte, Jud. Prahova**, a emis comanda prin SEAP, comanda ce a fost acceptata.
- 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: 20 ianuarie 2026



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, Jud. Prahova** posesor al legitimatiei ANEVAR nr. 12859/2025, expert judiciar evaluator in evaluarea proprietatii imobiliare, posesor al legitimatiei nr. 25618072014 seria 6707141041613062014 emisa de **Ministerul Justitiei**, expert 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, asa cum am prezentat si mai sus, **Primaria Orasului Valenii de Munte, Jud. Prahova**, a emis comanda prin SEAP, comanda ce a fost acceptata.
- 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,

Alti utilizatori, MITOI MARIA CARMEN si CIRIPOIU DOINITA,

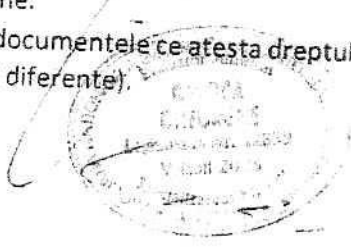
Forma si continutul raportului de evaluare sunt adecvate cerintelor formulate de client : raport de evaluare pentru estimarea valorii echitabile pentru Teren cu suprafata de 1361 mp., situat in Orasul Valenii de Munte, Bdul. N. Iorga nr. 6, numar cadastral 27033, Jud. Prahova in vederea stabilirii pretului de transfer al drepturilor de proprietate,.

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. 27033 Valenii de Munte, in suprafata de 1361 mp., situat in Bdul. N. Iorga nr. 6, (categoria de folosinta curtii constructii), intabulare drept de PROPRIETATE, dobandit prin succesiune.

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



Utilizarea desemnata,

Scopul raportului de evaluare este estimarea „valorii echitabile” la data de referinta 13 ianuarie 2026, 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 2025, **Cadru general al evaluarii SEV 100**.

Ca arie de aplicabilitate acest standard, se utilizeaza pentru evaluarile tuturor claselor de active, prezentate 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 efectuat in prezentul raport, constatările 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 în 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 Standardele de evaluare a bunurilor 2025, 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.

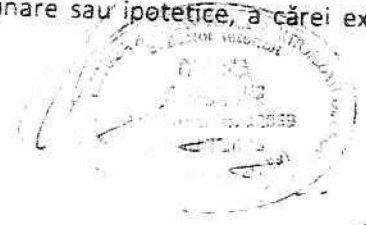
Punctul 50.3 prevede, Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși, în multe cazuri, prețul care este just pentru ambele părți va fi egal cu cel care se poate obține pe piață, vor fi situații în care estimarea valorii echitabile va presupune luarea în considerare a unor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

determinarea unui preț care ar fi echitabil pentru un locatar 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 comparator 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 situate și cu așteptările pieței situate decât cu cele ale unei piețe imagineare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi imaginata sau



anticipata. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul în situație 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 situată. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. Circumstanțele faptice ale proprietarului 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 valorificare prin vânzare este considerată a fi acea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piața la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că trebuie să fi existat suficient timp pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți de pe piață. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării.

„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 situate 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 estimată să facă tranzacția, dar niciuna nu este nici forțată, nici obligată în mod nejustificat să o facă.

Valoarea echitabilă a proprietății este influențată și de valoarea investitională, de veniturile obținute din exploatarea proprietății, din chirii sau redeventa, în consecință **valoarea de piață ar putea fi estimată și prin metoda venitului** în situația identificării unor contracte de închiriere / concesiune, situație ce nu a fost identificată.

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 : 20 ianuarie 2026.

Valoarea estimată este valabilă începând cu data de 20 ianuarie 2026.



Orice modificari ale pietei proprietatii imobiliare evaluate ulterioare datei de 20 ianuarie 2026 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 de 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 34542/16.12.2025 – Anexa 2.

Informatiile legate de localizarea proprietatii se regasesc in Extras de CF mentionat si in planul de amplasament al imobilului.

Am facut inspectia proprietatii la data de 13 ianuarie 2026, Pozele realizate in urma inspectiei sunt prezentate in Anexa 1.

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

Ca parte a procesului de evaluare am efectuat o inspectie neinvaziva a proprietatii si nu am intentionat sa scot in evidenta defecte sau alte aspect privind terenul de evaluat cat si deteriorari ale constructiilor sau instalatiilor altele decat cele care sunt prin executie aparente. Prezentia unor astfel de deteriorari care nu au fost puse in evidenta ar putea afecta in mod opinia asupra valorii.

Responsabilitatea pentru:

- specificatiile si starea imobilului
- 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 nr. Cerere 34542/16.12.2025, – 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 PRIMARIA ORASULUI VALENII DE MUNTE si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.



Ipoteze si ipoteze: 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 in raport.

Daca se va demonstra ca cel putin una din ipotezele sub care este realizat raportul si care sunt detaliate in cele ce urmeaza nu este valabila.

Aspectele juridice (descrierea legala privind dreptul de proprietate) se bazeaza pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar/destinatar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil. Afirmatiile facute privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti; evaluatorul nu are competenta in acest domeniu.

Se presupune ca toate studiile ingineresti puse de proprietar la dispozitia evaluatorului sunt corecte. Planurile de situatie si materialele din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului in vizualizarea proprietatii.

Nu am nici o informatie privitoare la faptul ca proprietatea ar fi traversata de retele magistrale de utilitati sau zone de restrictiune care ar limita dezvoltarea acesteia altele decat cele prezentate in raport. In urma inspectiei pe teren nu au fost descoperite elemente care sa arate o astfel de restrictie. Nu am facut nicio investigatie suplimentara pentru a descoperi aceste restrictii si nici nu am abilitatea de a intocmi eventuale studii care sa certifice daca proprietatea este afectata de o astfel de restrictie sau nu.

Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare, urbanism, mediu si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o ne-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.

Nu am realizat o analiza structurala a cladirii si terenului, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpus sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar. Nu imi pot exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau zonei in care se afla terenul.

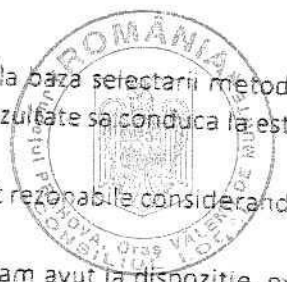
Ca parte a procesului de evaluare am efectuat o inspectie nein vaziva a proprietatii si nu am intentionat sa scot in evidenta defecte sau deteriorari ale proprietatii, constructiilor sau instalatiilor altele decat cele care sunt prin executie aparente. Prezentza unor astfel de deteriorari care nu au fost puse in evidenta ar putea afecta in mod opinia asupra valorii.

Din informatiile detinute de catre reprezentantii proprietarului si din discutiile purtate cu acestia, nu exista nici un indiciu privind prezenta unor contaminari fizice sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine. Nu am cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu am efectuat investigatii in acest sens. Valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista asa ceva. Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

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



Situatia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării 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.



Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare se adreseaza doar clientului si utilizatorilor desemnati: PRIMARIA ORASULUI VALENI DE MUNTE, JUD. PRAHOVA si proprietarii MITOI MARIA CARMEN si CIRIPOIU DOINITA.

Concluzia privind valoarea echitabila a terenului este valabila la data evaluării 13 ianuarie 2026 si o perioada de timp o perioada de timp rezonabila in vederea luării unei decizii de catre beneficiarii lucrării in situatia in care conditiile de piata si conditiile impuse de aceasta raman neschimbate.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică 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 integrala, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și destinatarul raportului de evaluare, atrage dupa 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 ANEVAR 2025 (Asociația Națională a Evaluatorilor din România):

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluării
- SEV 103 – Raportare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- SEV 300 – Evaluări pentru raportarea financiară
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor

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 1361 mp., numar cadastral 27033, situat in Orasul Valenii de Munte, Bdul. N. Iorga nr. 6, Jud. Prahova in vederea stabilirii pretului de transfer al drepturilor de proprietate.

Raportul de evaluare comunica informatiile necesare pentru o intelegere adecvata a evaluării sau a verificării evaluării. Raportul nu este ambiguu si nu duce in eroare, permitand cititorului indreptatit o intelegere clara a evaluării 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 acestora si prezinta orice ipoteze, 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, Bdul. N. Iorga nr. 6, terenul este plan, este ocupat de constructii vechi, casa si anexa veche de demolat. zona marginala a orasului.

Terenul este imprejmuit

Accesul in zona se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale si pietonal.

Imobilul are forma dreptunghiulara, cu deschidere la Bd. N. Iorga de 13,959 ml.,

Terenul este situat in intravilan.

Tipul zonei: zona marginala,

Descrierea situatiei juridice

Proprietatea pentru care se estimeaza evaluarea echitabila, este o proprietate imobiliara a proprietarilor MITOI MARIA CARMEN si CIRIPOIU DOINITA , asa cum rezulta din Cartea Funciara 27033 UAT Valenii de Munte, Judetul Prahova, cat si din extrasul de carte funciara cu nr. Cerere 34542/16.12.2025, a Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara Prahova, Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Valenii de Munte, cat si din anexa 1 La Partea I la acesta, documente prezentate la Anexa 2 din raport.

Valoarea echitabila a fost efectuata la cerere pentru proprietarul terenului, cat si a concesionarului care este proprietarul constructiei de pe acest teren, si care are si drept de preemtiune la cumpararea terenului.

Nu exista neconcordante intre amplasarea terenului si situatia scriptica,

Proprietatea la inspectie teren zona marginala, imprejmuit.

Teren cu suprafata de 1361 mp.,

Conform extrasului de carte funciara – Anexa 2 proprietatea evaluata este situata dupa cum am prezentat in intravilan, cu utilizare de curtii constructii.

Destinatia actuala, locuinte.

Funciunea curenta a zonei spre oras este de cimitir, terenul avand vecinatatea cu cimitirul orasului Valenii de Munte..

Rezulta ca proprietatea pentru care se estimeaza valoarea echitabila, are destinatia de curtii constructii.

Utilități:

Retea de energie electrică: la Bdul. N. Iorga nr. 6.

Retea de apă si gaze asemenea,

Retea iluminat public: existent la Bdul. N. Iorga nr. 6.



Istoricul proprietatii subiect

Proprietatea estimata este o proprietate imobiliara ce a apartinut parintilor actualilor proprietari, dobandite prin succesiune de catre actualii proprietari Mitoi Maria Carmen si Ciripoiu Doinita a avut destinatia de teren curtii constructii, are aceasi destinatie.

Constructia existenta pe acest teren casa veche apartine proprietarilor dobandita prin succesiune.



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 si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta.

Analiza productivitatii proprietatii

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

- Terenul de evaluat chiar situat in zona marginala, este important pentru Orasul Valenii de Munte in vederea maririi suprafetei de teren a cimitirului Orasului Valenii de Munte.
- Suprafata teren: 1361 mp., .
- Delimitarea pietei terenului (aria pietei)

Analiza proprietatii imobiliare a presupus cercetarea conditiilor pietei imobiliare specifica tipului sau de proprietate: proprietate imobiliara cu destinatie actuala de zona marginala, cu posibilitati de utilizari, sociale.

Rationamentele utilizate pentru delimitarea ariei de piata:

- Localizarea imobilului : Zona marginala a Orasului Valenii de Munte, zona in vecinatatea cimitirului.
- Utilitatile disponibile : Apa potabila, energie electrica, gaze la strada, canalizare.
- Suprafata terenului : 1361 mp., .
- Teren ocupat de constructii vechi, casa veche deteriorata complet.
- Terenul are destinatie la data evaluarii de curtii constructii, situat in zona marginala,

Analiza cererii

Proprietatea estimata teren, a avut destinatia de curtii constructii, are aceasi destinatie, ar putea avea si alte destinatii, comerciale sau sociale.

Analiza ofertei (investigarea si previziunea pietei)

Oferte de terenuri in zona orasului Valenii de Munte, in special in aceasta zona sunt limitate la cele existente, terenuri libere, sau construite.

Analiza echilibrului pietei

Rezulta ca Piata specifica proprietatilor de acest tip in zona analizata, zona marginala care este limitata, la putinele proprietati terenuri ramase de tranzactionat sau nefolosite la utilizari mai importante pentru oras si comunitate.

Previziunea absorbtiei proprietatii subiect in piata.

Proprietatea estimata este similara cu piata de terenuri a orasului Valenii de Munte, specifica zonei mediane, tinand cont de faptul ca locatia fiecarui teren, cai de acces, utilitati, utilizare, situatia zonei, distanta de zona comerciala, etc.



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 estimata ar putea avea si alte utilizari.

Concluziile analizei celei mai bune utilizări sunt:

CMBU a proprietatii evaluate la data evaluarii o reprezintă categoria/utilizarea de zona marginala, iar evaluarea se va face în această ipoteză.

Prin prisma criteriilor care situat noțiunea de C.M.B.U. aceasta abordare este permisibila legal, îndeplinește condiția de fizic posibila, este de interes pentru comunitatea orasului.

Utilizarea viitoare potrivit C.m.b.u. este de marirea suprafetei terenului ocupat de cimitir, cu posibilitati de alte utilizari.

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 comparata cu tranzactii (oferte) pentru proprietati de terenuri asemanatoare.

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 modificari intervenite in evolutia pietei estimata. Daca nu exista suficiente informatii despre tranzactii recente cu proprietati comparabile se pot utiliza informatii privind oferte de proprietati 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 1361 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 ce pot fi ajustate corespunzator zonei si locatiei.

Abordarea prin comparatia terenurilor considera ca preturile pentru proprietatii sunt stabilite de piata, valoarea fiind estimata in urma studierii preturilor de tranzactie / oferta valoarea de piata ale proprietatilor competitive pe piata de terenuri comparabile, situate pe teritoriul Orasului Valenii de Munte, aplicarea comparatiilor fiind fundamentala pentru estimarea valorii echitabile.

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

Terenuri de vanzare la Valenii de Munte, comparabile:

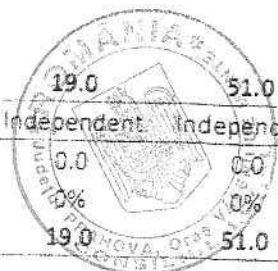


	Proprietatea estimata	Comparabila T.1	Comparabila T.2	Comparabila T.3	Comparabila T.4
Felul operatiunii		Oferta	Oferta 35000€	Oferta	Oferta 55000€
Pret oferta. Tranzactie (Euro/mp)	-	35 Euro/ml	34 Euro/mp	21 Euro/mp	57 Euro/mp
Suprafata (mp)	1361 mp	1232	1017 mp	2505 mp	960
Data	Recent	Recent	recent	recent	recent
Drept de proprietate trasmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Localizare	Bd. N. Iorga nr 6 dupa cimitir spre Ploiesti	Traistari	Traistari 1B	Cismari	Str. Ghidulesti
Deschidere	13,959	22	35	22	28
Destinatia terenului la CMBU(utilizarea)	Curtii constructii	Intravilan Cc	Intravilan Cc	Intravilan CC	Intravilan CC
Utilitati disponibile	apa//gaz/electr.	Apa/elect/gaze canal	apa/elect/gaze canal	apa/electr gaz	apa/electr gaz canal
Constructii pe teren	Casa veche demolabila				
Topografie	Plan	Plan	Plan si panta usoara	Panta neparcelabil	Plan si panta usoara
Restrictii de utilizare	Fara	Fara	Fara	Fara	Fara

Analiza subiect/comparabile Bdul. N. Iorga nr. 6, suprafata 1361 mp., 2026

ANALIZA PERECHII DE DATE INTRAVILAN N. IORGA 6 1361 2026

Element de comparatie	Proprietatea evaluata	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Pret oferta (Euro/mp)	-	35.0	34.0	21.0	57.0
Marja de negociere (Euro/mp)		4	3	2	6
Marja de negociere (%)		11%	9%	10%	11%
Pret vanzare (Euro)	-	31.0	31.0	19.0	51.0
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)		31.0	31.0	19.0	51.0
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)		31.0	31.0	19.0	51.0
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)		31.0	31.0	19.0	51.0
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)		31.0	31.0	19.0	51.0
Conditii de piata	Data evaluarii	2026	2026	2026	2026
Ajustare (Euro)		0.0	0.0	0.0	0.0
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro)		31.0	31.0	19.0	51.0
Elementele specifice proprietatii					
Localizare	N. Iorga 6 Cimitir	Traistari	Traistari I B	Cismari	Ghidulesti -5
Ajustare (Euro)		15.0	15.0	15.0	-5.0
Ajustare (%)		48%	48%	79%	-10%
Pretul ajustat (Euro)		46.0	46.0	34.0	46.0
Suprafata	1361	1232	1017	2505	960
Ajustare (Euro)		0.0	0.0	2.0	-1.0
Ajustare (%)		0%	0%	6%	-2%
Pretul ajustat (Euro)		46.0	46.0	36.0	45.0
Deschidere	13,959	22	35	22	28
Ajustare (Euro)		-1.0	-2.0	-1.0	-2.0
Ajustare (%)		-2%	-4%	-3%	-4%
Pretul ajustat (Euro)		45.0	44.0	35.0	43.0
forma geometrica	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare (Euro)		0.0	0.0	0.0	0.0
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Pretul ajustat (Euro)		45.0	44.0	35.0	43.0
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)		45.0	44.0	35.0	43.0
Restrictii legale de utilizare	nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Ajustare (Euro)		0.0	0.0	0.0	0.0
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Pretul ajustat (Euro)		45.0	44.0	35.0	43.0
Vecinatati	nefavorabile	favorabile	similar	similar	similar



Ajustare (Euro)		-5.0	-5.0	-5.0	-5.0
Ajustare (%)		-11%	-11%	-14%	-12%
Pretul ajustat (Euro)		40.0	39.0	30.0	38.0
Alte caracteristici	v echitabila	piata	piata	piata	piata
Ajustare (Euro)		2.0	2.0	2.0	2.0
Ajustare (%)		4%	5%	6%	5%
Pretul ajustat (Euro)		42.0	41.0	32.0	40.0
topografie	plan	plan	plan si panta usoara	panta	plan si panta usoara
Ajustare (Euro)		0.0	0.0	3.0	0.0
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Pretul ajustat (Euro)		42.0	41.0	35.0	40.0
Ajustare totala neta procentuala (%)		51%	46%	83%	-13%
Ajustare totala neta absoluta (Euro)		15.0	13.0	18.0	-5.0
Ajustare totala bruta procentuala (%)		78%	77%	117%	43%
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)		27.0	27.0	30.0	21.0
Numar de ajustari		5	5	7	6
Valoare propusa rotund	40.0				

Proprietatea comparabila 1

Pret de vanzare negociat 31 Euro/mp. ajustare 11%, urmare informatiilor identificate, la inspectie
 Ajustare pentru localizare: 15 euro pentru localizare mai buna la subiect Bd. N. Iorga nr. 6 fata de strada Traistari Oras Valenii de Munte.

Ajustare pentru suprafata: 0 euro pentru suprafate apropiate 1361/1232.

Ajustare in suma de -1 euro pentru deschidere mare la comparabila de 22 ml., fata de 13,959 ml la subiect.
 Ajustare in suma de -5 euro pentru vecinatati favorabile la comparabila fata de nefavorabile la subiect cauzate de vecinatatea cimitirului orasenesc.

Ajustare in suma de 2 euro pentru valoare echitabila pentru subiect fata de valoare de piata la comparabila.
 Restul caracteristicilor pentru care nu au fost operate ajustari fiind considerate similar.

Proprietatea comparabila 2

Pret de vanzare negociat 31 Euro/mp. ajustare 9%, urmare informatiilor identificate, la inspectie

Ajustare pentru localizare: 15 euro pentru localizare mai buna la subiect Bd. N. Iorga nr. 6 fata de strada Traisatri nr 1B, Oras Valenii de Munte.

Ajustare pentru suprafata: 0 euro pentru suprafate apropiate 1361/1017.

Ajustare in suma de -2 euro pentru deschidere mare la comparabila de 35 ml., fata de 13,959 ml la subiect.
 Ajustare in suma de -5 euro pentru vecinatati favorabile la comparabila fata de nefavorabile la subiect cauzate de vecinatatea cimitirului orasenesc.

Ajustare in suma de 2 euro pentru valoare echitabila pentru subiect fata de valoare de piata la comparabila.
 Restul caracteristicilor pentru care nu au fost operate ajustari fiind considerate similar.

Proprietatea comparabila 3,

Pret de vanzare negociat 19 Euro/mp. ajustare 10%, urmare informatiilor identificate la inspectie.
Ajustare pentru localizare: 15 euro pentru localizare mai buna la subiect Bd. N. Iorga nr. 6 fata de strada Cismari Oras Valenii de Munte.

Ajustare pentru suprafata: 2 euro pentru suprafata mai mare la comparabila de 2505 mp., (suprafata mai mare pret mai mic / efort financiar mai mare).

Ajustare in suma de -1 euro pentru deschidere mare la comparabila de 22 ml., fata de 13,959 ml la subiect.
Ajustare in suma de -5 euro pentru vecinatati favorabile la comparabila fata de nefavorabile la subiect cauzate de vecinatatea cimitirului orasenesc.

Ajustare in suma de 2 euro pentru valoare echitabila pentru subiect fata de valoare de piata la comparabila.

Ajustare in suma de 3 euro pentru teren plan la subiect fata de teren in panta si panta abrupta la comparabila.
Restul caracteristicilor pentru care nu au fost operate ajustari fiind considerate similar.

Proprietatea comparabila 4

Pret de vanzare negociat 51 Euro/mp. ajustare 11%, negocieri,

Ajustare pentru localizare: -5 euro pentru localizare mai buna la Comparabila strada Ghidulesti fata de N. Iorga nr 6, in vecinatatea cimitirului spre Gura Vitioarei la iesire din Orasul Valenii de Munte.

Ajustare pentru suprafata: -1 euro pentru suprafata mai mica la comparabila de 960 mp., fata de 1361 mp., la subiect.

Ajustare in suma de -2 euro pentru deschidere mare la comparabila de 28 ml., fata de 13,959 ml la subiect.

Ajustare in suma de -5 euro pentru vecinatati favorabile la comparabila fata de nefavorabile la subiect cauzate de vecinatatea cimitirului orasenesc.

Ajustare in suma de 2 euro pentru valoare echitabila pentru subiect fata de valoare de piata la comparabila.

Restul caracteristicilor pentru care nu au fost operate ajustari fiind considerate similar.

Diferentele la teren subiect, fata de comparabile rezulta din locatie, suprafata, topografie, restrictii de utilizare lipsa PUZ la subiect, vecinatate, valoare echitabila. etc.

Piata unitara a terenurilor zonei Bdul. N. Iorga nr. 6, (valoarea de piata), este la nivelul de euro 35-42 euro / mp.,

Valoarea echitabila a terenului estimata prin aceasta metoda este de 40 euro / m.p., avand ca baza comparabila 4, care a necesitat cele mai mici corectii (ajustari) in raport.

Valoarea echitabila unitara a terenului intravilan, situat pe Bdul. N. Iorga nr. 6, Oras Valenii de Munte, este in suma de 40 euro/mp, respectiv 203.72 lei / mp, la cursul BNR de 5,0929 / 20 ianuarie 2026, valoare totala in suma de 54.440 euro, respectiv 277.054 lei fara TVA.

Rezultatele de mai sus reprezinta analiza comportamentului fortelor ce creaza piata zonei, corespund perceptiilor pietei din zona, reflecta valoarea de piata a proprietatii evaluate si constituie opinia evaluatorului referitoare la cel mai bun pret ce s-ar obtine in cadrul unei tranzactii obiective.

Rezultatele metodei de evaluare sunt coerente cu scopul si destinatia evaluarii, sunt relevante avand in vedere adecvarea cu proprietatile comparabile folosite cat si corectiile asupra elementelor de comparatie

Mentionam faptul ca datele si informatiile folosite sunt reale credibile in sensul ca au fost obtinute direct, de la persoane avizate, au fost verificate si corespund datelor practicate in zona analizata pentru astfel de proprietati.

Rezultatele obtinute prin abordarea acestei metode de evaluare a respectat principiul ca evaluarea este o comparare, ce a constituit baza principala a intregului raport de evaluare, motiv pentru care selectarea si utilizarea tranzactiilor si a ofertelor comparabile s-a facut cu precizia si atentie cuvenita. In concordanta cu standardele de evaluare, analiza finala a avut in vedere principiul orientarii spre piata motiv pentru care:

Potrivit rationamentului profesional la estimarea valorii finale s-a optat pentru estimarea punctuala, rezultata prin abordarea prin **comparatie**.

Am opinat pentru valoarea proprietatii prin abordarea prin metoda comparatiei, pentru faptul ca aici au existat cele mai multe informatii.

Valoarea echitabila a fost solicitata pentru concesionarul terenului evaluat, care este si proprietarul constructiei de pe acest teren.

In conformitate cu examinările materialului documentar mentionat in introducerea si cuprinsul prezentului raport de evaluare, formulam urmatoarele concluzii la obiectivul acestuia:

CONCLUZII ASUPRA VALORII:

Valoarea echitabila estimata pentru **proprietatea imobiliara**, Teren cu suprafata de 1361 mp., situat in Orasul Valenii de Munte, Bdul. N. Iorga nr. 6, Jud. Prahova, proprietatea Mitoi Maria Carmen si Ciripoiu Doinita, este cea rezultata prin metoda comparatiei in suma de **277.054 lei, exclusiv TVA**, in echivalenta **54.440 euro**, valoare unitara de 40 euro / mp., in echivalenta 203.72 lei / mp., la cursul de 5,0929 lei / euro, data de 20 ianuarie 2026, valori ce pot constitui baza de stabilire a pretului de transfer al drepturilor de proprietate, situatie prezentata sintetic in tabelul de mai jos.

Rezultatele evaluarii in urma aplicarii metodei comparatiei pentru teren:

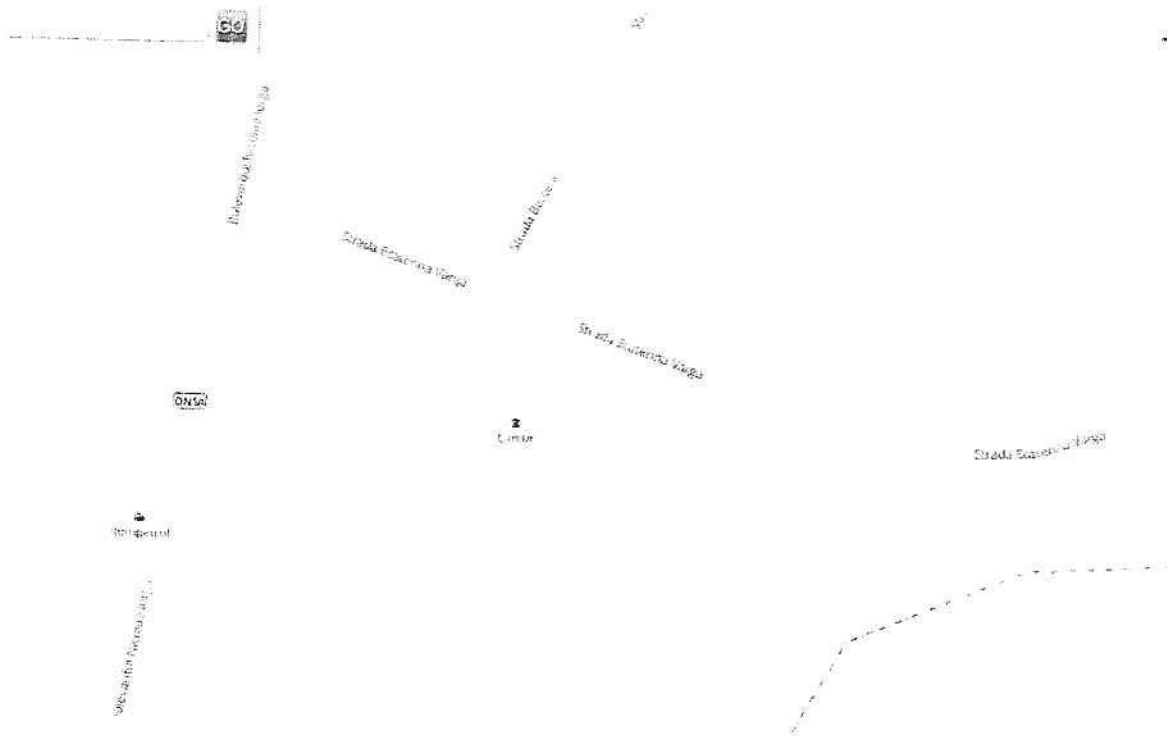
Nr. Crt	Specificatie obiectiv,	Valoare lei / mp.,	Valoare euro / mp.,	Total Valoare in lei	Total Valoare in euro
1	Teren supr. De 1361 mp., Str. Bdul. N. Iorga nr. 6	203.72	40,00	277.054	54.440

20 ianuarie 2026

Evaluator Autorizat
Ec. Ghioca Gheorghe

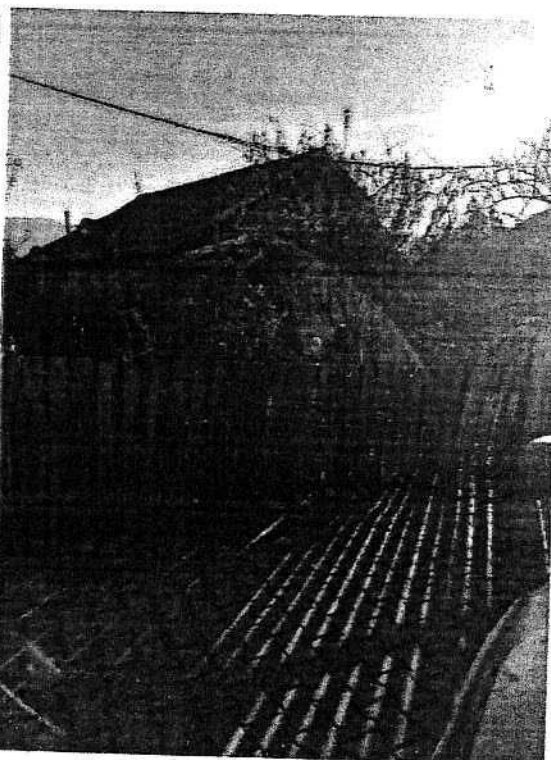
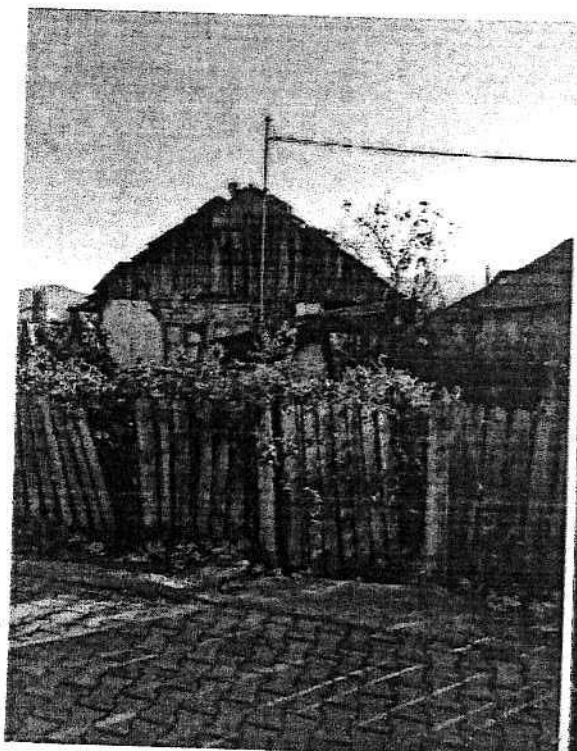
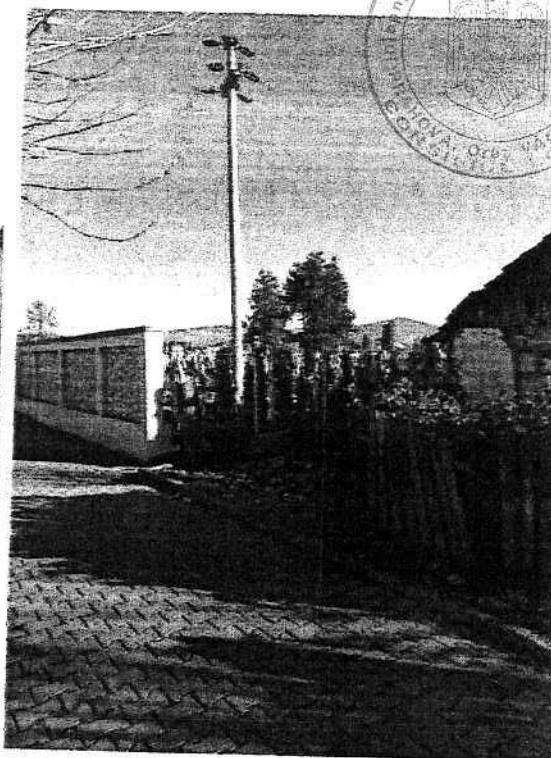
Semnatura _____



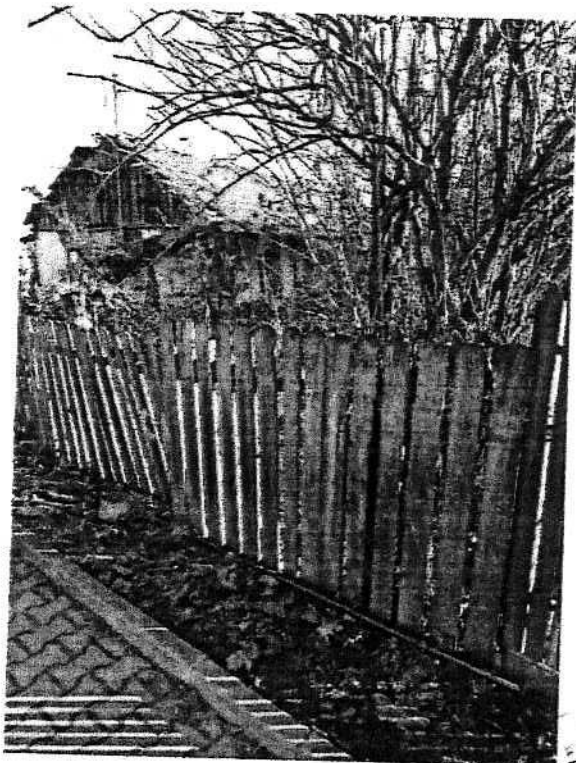
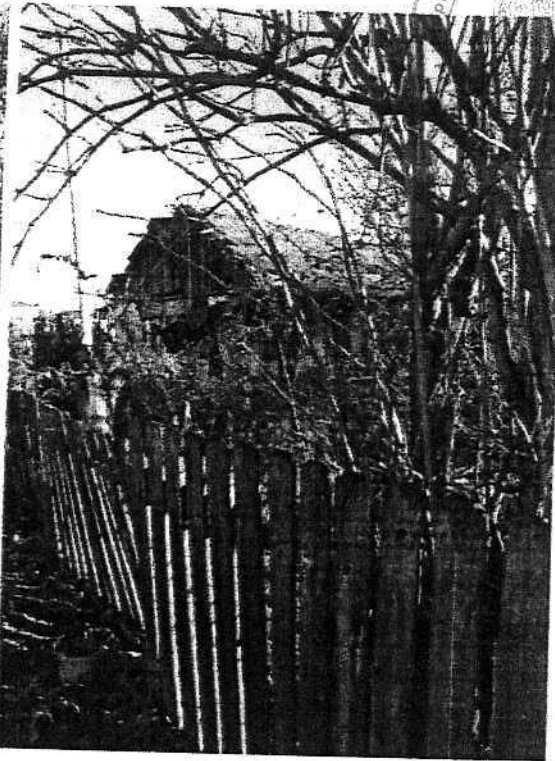
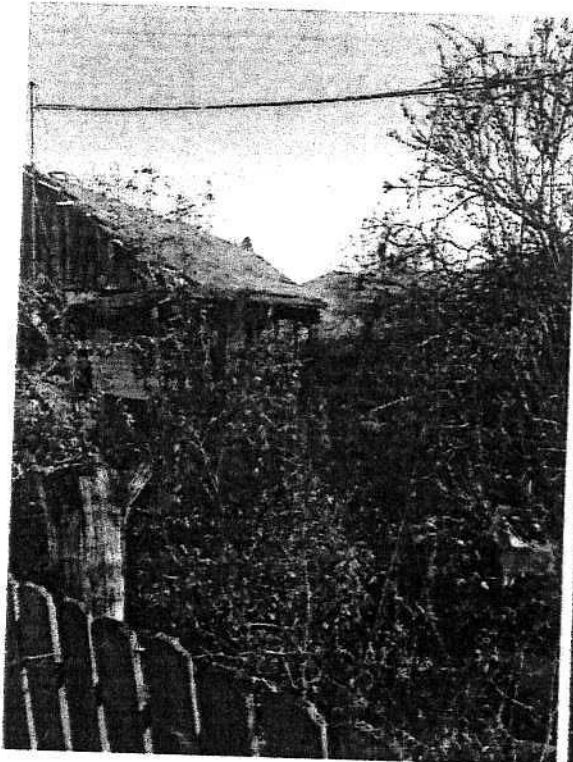


[Handwritten signature]

Relevée foto locatie teren



Handwritten signature or scribble.

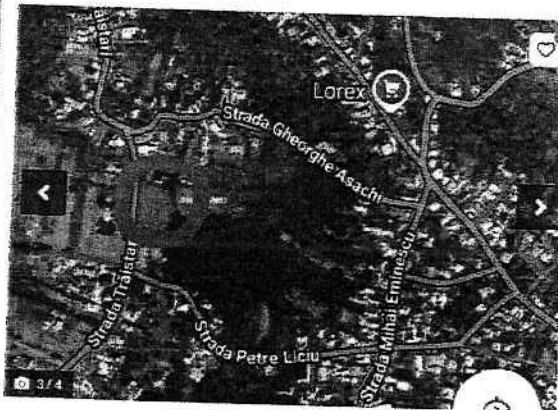
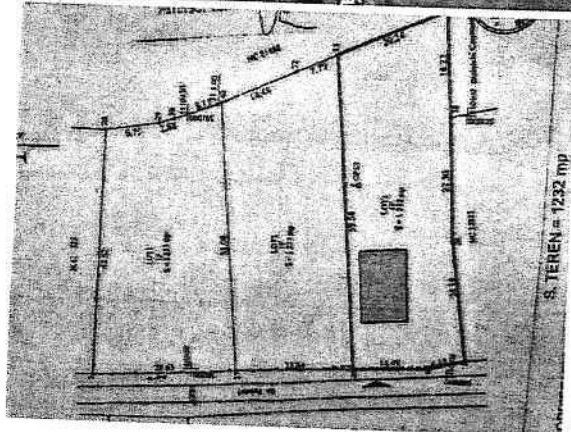
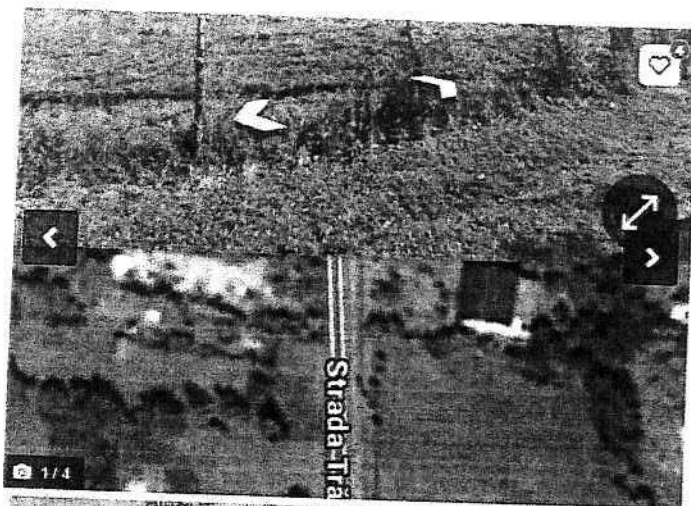


Anexa 3 - comparabile Oras Valenii de Munte.

Comparabila 1

Teren de vânzare Valenii de Munte

35 EUR



Nistorescu Valentina

Vezi toate anunțurile

0742550229

Contactează vânzătorul

Sună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Măi este valabil?

Caractere cămăși: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe

Specificații, Suprafata terenului 1232 m² Front stradal 22 Destinatie De vacanta, Rezidential Amenajare strazi Asfaltate, Iluminat stradal Utilitati generale Apa, Canalizare, Curent, Gaz Alte caracteristici teren imprejmuit
Descriere TEREN INTRAVILAN DE VANZARE , VALENII DE MUNTE
Terenul are o suprafată de 1232 metri pătrați, deschidere stradala de 22 metri și este situat pe strada Traistari. Ideal pentru construcția unei case având toate utilitățile la poarta(canalizare, apa curenta, gaze, curent electric)
Amplasarea terenului este ideala, fiind aproape de principalele puncte de interes din oraș (școli, magazine și alte facilități urbane).

Comparabila 2



Vand teren intravilan Valenii de Munte

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 caldenta si gaze

1,000 m²

35 000 EUR negociabil



35 000 EUR



Vand teren intravilan Valenii de Munte, PH.

35 000 EUR negociabil



Mihaela Diaconescu

Imobiliare imobiliare

0722310713

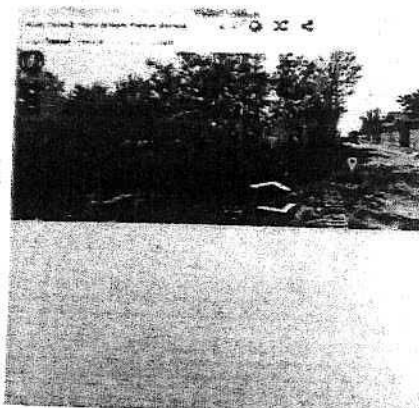
Compartiment vânzător

Call center imobiliare online

Compartiment vânzător

1000 m²

Distributie anunțului pe



Specificații

Suprafata terenului 1000 m² 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 caldenta si gaze ID anunt: 1721483330 Comparabila 3



teren constructii in Valenii de munte

Vand teren intravilan in Valenii de Munte (strada cismarii) ideal casa de vacanta iesire la strada 22m, drept toate facilitatile (apa gaze lumina) Zona selecta Suprafata de 2505 metri patrati. Acte in regula. Terenul Nu este Parcelabil, tet

35 000 EUR negociabil

21 EUR



Tel 0733345881

Specificații Descriere Vand teren intravilan in Valenii de Munte(strada cismari) ,ideal casa de vacanza.lesire la strada 22m,drept ,toate facilitatile (apa gaze lumina) .Zona selecta . Suprafata de 2505 metri patrati .Acte in regula.Terenul Nu este Parcelabil.



Comparabila 4

Teren intravilan 1000 mp

Vând teren intravilan situat în Vălenii de Munte într-o zonă superbă Terenul are forma dreptunghiulara cu deschidere la strada de 28 ml. La strada exista toate utilitățile (apa canalizare, electricitate, gaze cablu-internet) Pretul este 55.000 EURO. Negociabil

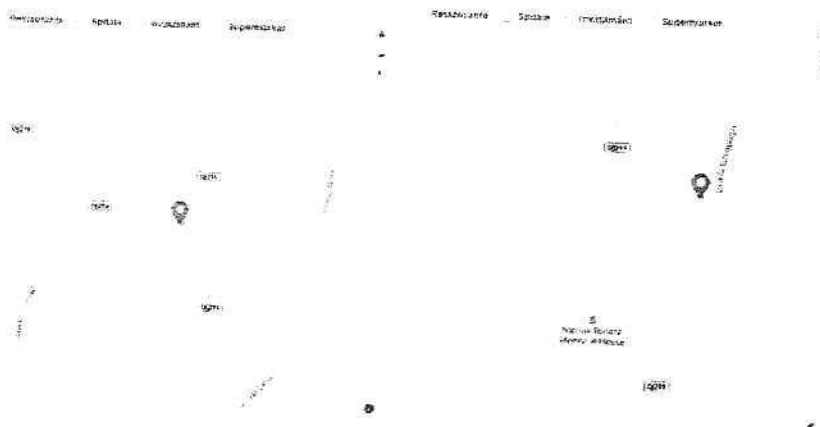
55 000 EUR

☎ Telefon validat

960 m²

📍 Vălenii de Munte - Prahova

🏠 Casa



Specificații Suprafata terenului 960 m² Front stradal 28 Numar fronturi 2 Latime drum acces 8 m Alte detalii pret 55000 EURO Destinatia De vacanta, Rezidential Amenajare strazi Asfaltate, Iluminat stradal Utilitati generale Apa, Canalizare, CATV, Curent, Gaz, Telefon Alte caracteristici La sosea, Oportunitati de investitie, Parcelabil, Teren imprejmuit **Descriere** Vând teren intravilan situat în Vălenii de Munte într-o zonă superbă. Terenul are forma dreptunghiulara cu deschidere la strada de 28 ml. La strada exista toate utilitățile (apa, canalizare, electricitate, gaze, cablu-internet) Prețul este 55.000 EURO. Negociabil. ID anunt: 1762285301 tel 0737970177



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară PRAHOVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vălenii de Munte

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 27033 Vălenii de Munte



Nr. Carte Funciară 34542
Zona 16
Luna 12
Anul 2025

Cod verificare
100198683529



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Prahova, UAT Vălenii de Munte, Loc. Vălenii de Munte, Bdul NICOLAE IORGA, Nr. 6

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr. Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	27033	Din acte: 1.248 Masurata: 1.361	Teren împrejmuit; imobil înscris în CF sporadic 22982.

Construcții

Crt	Nr. cadastral topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	27033-C1	Jud. Prahova, UAT Vălenii de Munte, Loc. Vălenii de Munte, Bdul NICOLAE IORGA	Nr. niveluri: 1; 5, construita la sol: 42 mp; CONSTRUCTIA ARE PERETII DIN GRADELE, FUNDATIE PIATRA SI ACOPERIS TABLA. ANUL EDIFICARII CONSTRUCTIEI-1950.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
10315 / 15/05/2023		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Vălenii de Munte); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul României;		
Se înființează cartea funciara a imobilului 27033 ca urmare a finalizării		
B1	înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 1404.	A1
Act Notarial nr. 810, din 16/11/1983 emis de NOTARIATUL DE STAT LOCAL VALENII DE MUNTE (act notarial nr. 638/23-12-1960 emis de NOTARIATUL DE STAT AL RAIONULUI TELEAJEN; act notarial nr. 147/16-09-2013 emis de N.P. FRATIAN GEORGETA; certificat de deces seria DR nr.112058/29.08.2001 emis de Primaria Municipiului Ploiesti; certificat de casatorie seria C.9 nr.343136/04.06.1994 emis de Consiliul Local al comunei Maneciu; sentinta civila nr.1168/19.02.1985 emisa de Judecatoria Ploiesti, in dosar nr.4646/1984, ramasa definitiva prin nerecurare);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra cotei de 3/8 din terenul în suprafață de 1053 mp indiviz din 1361 mp, dobandit prin Succesiune, cota actuala 394/1361	A1
1) MITOI MARIA CARMEN		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 3/8	A1.1
1) MITOI MARIA CARMEN		
22528 / 21/08/2025		
Act Administrativ nr. 642, din 17/07/1997 emis de CONSILIUL JUDEȚEAN PRAHOVA; Act Administrativ nr. 20904, din 18/08/2025 emis de PRIMĂRIA VALENII DE MUNTE; Hotarare Judecatoreasca nr. 1168, din 19/12/1985 emis de JUDECĂTORIA PLOIESTI; Act Administrativ nr. 208, din 14/11/2001 emis de PRIMĂRIA VALENII DE MUNTE; Act Notarial nr. 810, din 16/08/1983 emis de NOTARIATUL DE STAT LOCAL VALENII DE MUNTE; Act Administrativ nr. DR 112058, din 29/08/2001 emis de PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PLOIESTI;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE restituire asupra cotei de 5/8 din terenul în suprafață de 308 mp indiviz din 1361 mp, dobandit prin Lege, cota actuala 193/1361	A1
1) CIRIPOIU DOINIȚA		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra cotei de 3/8 din terenul în suprafață de 308 mp indiviz din 1361 mp, dobandit prin Succesiune, cota actuala 115/1361	A1
1) MITOI MARIA CARMEN		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra cotei de 3/8 din terenul în suprafață de 1053 mp indiviz din 1361 mp, dobandit prin Succesiune,	A1

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

Pagina 1 din 4

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
B10 cota actuala 395/1361 1) CIRIPOIU DOINIȚA	A1
B11 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 5/8 1) CIRIPOIU DOINIȚA	A1.1
30878 / 05/11/2025	
Act Notarial nr. 320, din 04/11/2025 emis de NP CONSTANTIN AIDA;	
B12 Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra cotei de 1/4 din terenul în suprafață de 1053 mp indiviz din 1361 mp, dobandit prin Succesiune, cota actuala 264/1361 1) CIRIPOIU DOINIȚA	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

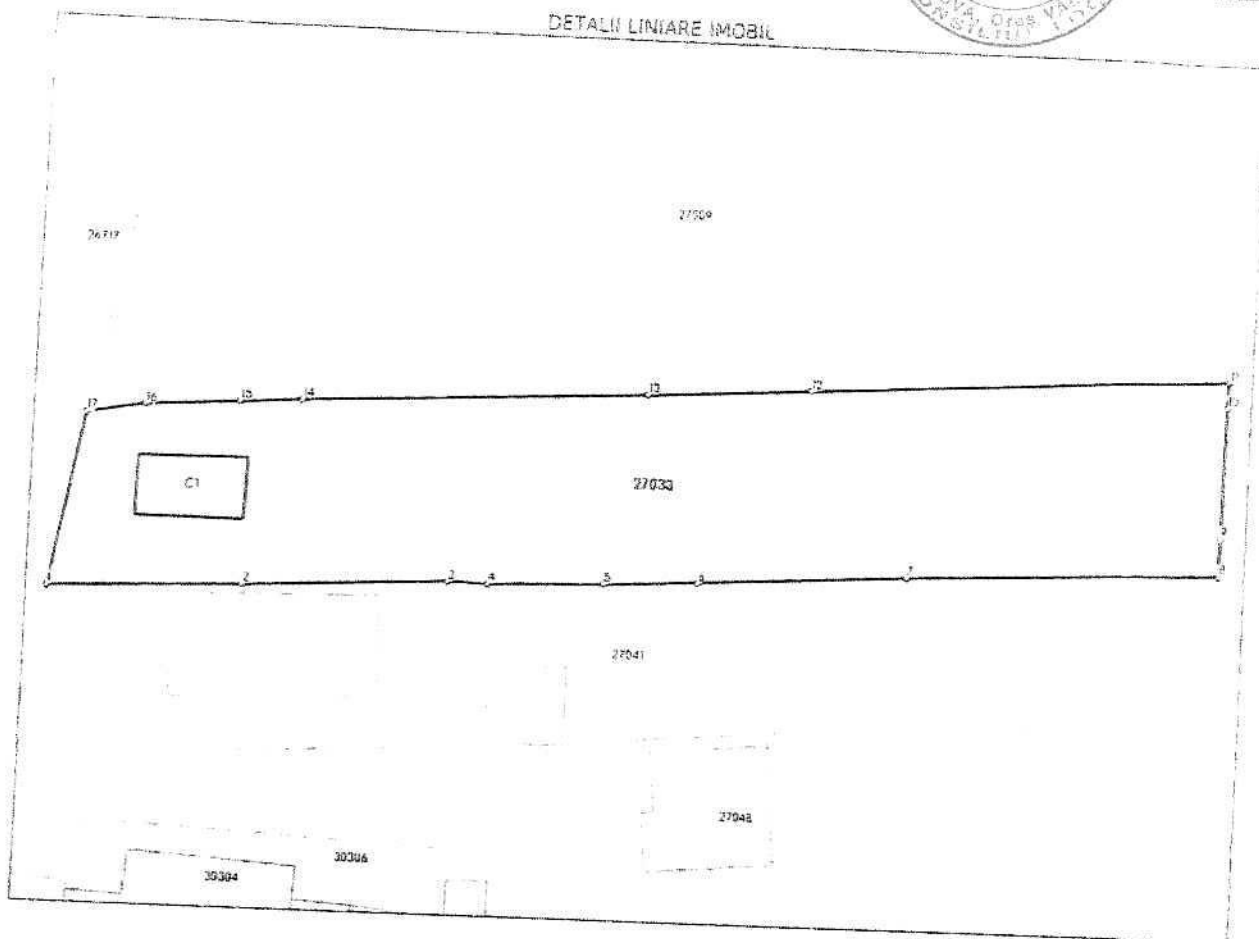


Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
27033	Din acte: 1.248 Masurata: 1.361	Imobil înscris în CF sporadic 22982.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	261	46	146/3	-	
2	arabil	DA	1.100	46	146	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
AI.1	27033-C1	construcții de locuințe	42	Cu acte	S. construita la sol: 42 mp; CONSTRUCTIA ARE PERETII DIN GRADELE, FUNDATIE PIATRA SI ACOPERIS TABLA ANUL EDIFICARII CONSTRUCTIEI-1950.

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	581.365,17 408.648,06	2	581.380,66 408.648,73	15.504



Punct inceput	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment -- (m)
2	581.380.66 408.648.73	3	581.397.11 408.649.59	16.472
3	581.397.11 408.649.59	4	581.400.31 408.649.52	3.201
4	581.400.31 408.649.52	5	581.408.58 408.649.85	9.276
5	581.408.58 408.649.85	6	581.417.01 408.650.24	7.44
6	581.417.01 408.650.24	7	581.433.8 408.651.27	16.822
7	581.433.8 408.651.27	8	581.458.33 408.652.36	24.554
8	581.458.33 408.652.36	9	581.458.36 408.655.39	3.03
9	581.458.36 408.655.39	10	581.458.467 408.665.784	10.395
10	581.458.467 408.665.784	11	581.458.502 408.667.842	2.058
11	581.458.502 408.667.842	12	581.425.44 408.665.76	33.127
12	581.425.44 408.665.76	13	581.412.361 408.664.93	13.105
13	581.412.361 408.664.93	14	581.384.76 408.663.42	27.642
14	581.384.76 408.663.42	15	581.379.84 408.663.09	4.931
15	581.379.84 408.663.09	16	581.372.4 408.662.58	7.457
16	581.372.4 408.662.58	17	581.367.74 408.661.78	4.728
17	581.367.74 408.661.78	1	581.365.17 408.648.06	13.959

** 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 ANCPİ 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,

16/12/2025, 10:30

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>

Nr. 2090/12.05.2026

PROCES VERBAL DE NEGOCIERE
încheiat astăzi 12.05.2026



Cu ocazia negocierii pretului de vânzare-cumpărare a terenului în suprafață de 1.361mp înscris în CF 27033 Valenii de Munte, situat în intravilanul orașului Valenii de Munte, B-dul Nicolae Iorga nr.6, județul Prahova, în vederea realizării unor investiții de interes public local,

Comisia de negociere a prețului pentru acest teren, numită prin Dispoziția Primarului Orașului Valenii de Munte nr. 352/11.05.2026, întrunită cu aceasta ocazie, este formată din următorii 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

Vânzătorii, doamna Ciripoiu Doinita și doamna Mitoi Maria-Carmen cu drept de proprietate dobândit prin succesiune conform Certificat de mostenitor nr.147 din 16.06.2013, rectificat conform Încheiere de rectificare nr.8 din 24.02.2026, Act notarial nr.810/16.11.1983 emis de Notariatul de Stat Local Valenii de Munte și Act administrativ nr.642/17.07.1997 emis de Consiliul Județean Prahova, imobil înscris în cartea funciara a orașului Valenii de Munte cu nr.27033, prin adresa înregistrată la registratura primăriei sub numărul 5335/03.03.2026, și-au exprimat acordul pentru vânzarea terenului în suprafața de 1.361mp, situat în oraș Valenii de Munte, B-dul Nicolae Iorga nr.6, tarla 46, parcela CC146/3 și A146.

La sedința de negociere participă proprietarii, **doamna Ciripoiu Doinita și doamna Mitoi Maria-Carmen**, să negocieze prețul și să încheie în calitate de vânzător un contract de vânzare-cumpărare având ca obiect dreptul de proprietate asupra terenului mai sus menționat.

În vederea achiziționării terenului, în conformitate cu H.C.L. nr.54/30.04.2026, a fost întocmit raportul de evaluare nr. 2574/02.02.2026 de către expert autorizat ANEVAR dl.Ghioca Gheorghe nr. legitimație 12859, care a verificat și evaluat terenul, stabilind prin raportul de evaluare o valoare de piață de 40 euro/mp, rezultând o valoare totală de 54.440euro, respectiv 277.054lei.

Pornind de la prețul stabilit prin raportul de evaluare, comparativ cu oferta de preț de 40euro/mp, prezentată de **doamna Ciripoiu Doinita și doamna Mitoi Maria-Carmen**, comisia propune suma totală de 47.635euro pentru toată suprafața respectiv 1.361mp, stabilind prețul de 35euro/mp.

În timpul sedinței de negociere, domnul Anghel Sorin-Consilier Local, negociază prețul de vânzare de 35euro/mp, motivând că suprafața de teren nu va fi cumpărată pentru contruirea unei locuințe, având în vedere că în imediata apropiere se află Cimitirul Orasenesc Valenii de Munte.

Doamna Ciripoiu Doinita și doamna Mitoi Maria-Carmen declară că sunt de acord cu prețul propus și negociază ca prețul final să fie 47.635euro, respectiv 35euro/mp.

Comisia constată că oferta de 47.635euro, îndeplinește condițiile stabilite prin raportul de evaluare în sensul că, oferta este sub prețul stabilit prin acest raport, drept pentru care s-a convenit în unanimitate ca proprietarul să vândă suprafața de teren de 1.361mp, înscris în CF nr.27033 cu număr cadastral nr.27033, liber de orice sarcini, la o valoare de 35euro/mp, respectiv 47.635euro, pentru suprafața totală de 1.361mp, suma ce se va achita în lei la cursul BNR din ziua plății, urmând ca prezentul să fie supus spre aprobare Consiliului Local al orașului Valenii de Munte, iar ulterior să fie încheiat contractul de vânzare-cumpărare în forma autentică, cheltuielile notariale urmând 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 2(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 succesiune conform Certificat de mostenitor nr.147 din 16.06.2013, rectificat conform Incheiere de rectificare nr.8 din 24.02.2026, Act notarial nr.810/16.11.1983 emis de Notariatul de Stat Local Valenii de Munte si Act administrativ nr.642/17.07.1997 emis de Consiliul Judetean Prahova

Ciripoiu Doinita _____

Mitoi Maria-Carmen _____

REFERAT DE APROBARE
privind aprobarea cumpărării unui teren în suprafață de 1.361 mp, cu numărul cadastral 27033, înscris în cartea funciară numărul 27033 a orașului Vălenii 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 1.361mp, situat în intravilanul orașului Vălenii de Munte, Bdul Nicolae Iorga nr.6, înscris în cartea funciară Vălenii de Munte cu numărul 27033, având numărul cadastral 27033, în vederea extinderii Cimitirului orașului Vălenii de Munte.

În urma negocierii între cele două părți s-a stabilit ca prețul de vânzare-cumpărare al terenului menționat mai sus, să fie 47.635euro, 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 formă autentică și înscrierea terenului în cartea funciara a orașului Vălenii 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 cumpărării unui teren în suprafață de 1.361 mp, cu numărul cadastral 27033, înscris în cartea funciară numărul 27033 a orașului Vălenii de Munte, în vederea realizării unui obiectiv de interes public local

Având în vedere prevederile legale 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 de către Consiliul Local al orașului Vălenii de Munte, a studiului de oportunitate privind cumpărarea terenului în suprafață de 1.361 mp, în vederea realizării unor obiective de interes public local și inițierea procedurii de cumpărare conform HCL nr.54/30.04.2026,
- Raportul de evaluare, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Ghioca Gheorghe numar legitimitate 12859, înregistrat sub nr. 2574/02.02.2026,
- Procesul verbal de negociere a prețului de achiziție, înregistrat sub nr.12090/12.05.2026,

Serviciul Buget-Finanțe propune cumpărarea terenului în suprafață 1.361mp, situat în intravilanul orașului Vălenii de Munte, Bdul Nicolae Iorga nr.6, în vederea realizării unui obiectiv de interes public local, respectiv pentru extinderea Cimitirului Orașenesc Vălenii de Munte.

Terenul propus pentru cumpărare, proprietate dobândită prin succesiune de către dna Mițoi Maria Carmen și dna Ciripoiu Doinița, conform Certificat de moștenitor nr.147 din 16.06.2013, rectificat conform Incheiere de rectificare nr.8 din 24.02.2026, Act notarial nr.810/16.11.1983 emis de Notariatul de Stat Local Vălenii de Munte și Act administrativ nr.642/17.07.1997 emis de Consiliul Județean Prahova, este situat în intravilanul Orașului Vălenii de Munte și are următoarele elemente de identificare: este situat în intravilanul orașului Vălenii de Munte, tarla 46, parcela CC146 și A146/3, are suprafața de 1.361mp, din care 261mp categorie de folosință curți construcții și 1.100mp arabil, identificat cu numărul cadastral 27033, înscris în cartea funciară Vălenii de Munte cu numărul 27033.

Conform procesului verbal de negociere înregistrat sub nr.12090/12.05.2026, s-a stabilit ca prețul de vânzare-cumpărare al terenului pentru suprafața totală de 1.361mp este 47.635euro, 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 Funciară se suportă de către cumpărător.

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

Motivat de cele de mai sus, Serviciul Buget Finanțe supune spre analiză și aprobare Consiliului Local acest proiect de hotărâre.

Sef Serviciu Buget Finanțe

Nitu Elena



Compartiment Contabilitate

Ionescu Oana



Compartiment Cadastru

Insp.State Cristian

