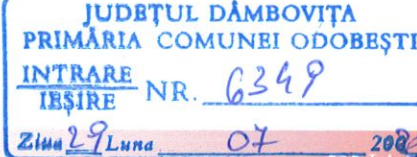


ANEXA nr. 1
LA HCL nr. 82/30.09.2025



EVAL-PROCONS S.R.L.
TÂRGOVIȘTE
B-DUL EROILOR, NR. 15, BL.C4A
CUI: 24512725, ORC: J15/1279/24.09.2008
Tel: 0245/214328; 0721321878
E-Mail: eval.procons@yahoo.com

Nr. înregistrare 697 / 27.07.2025

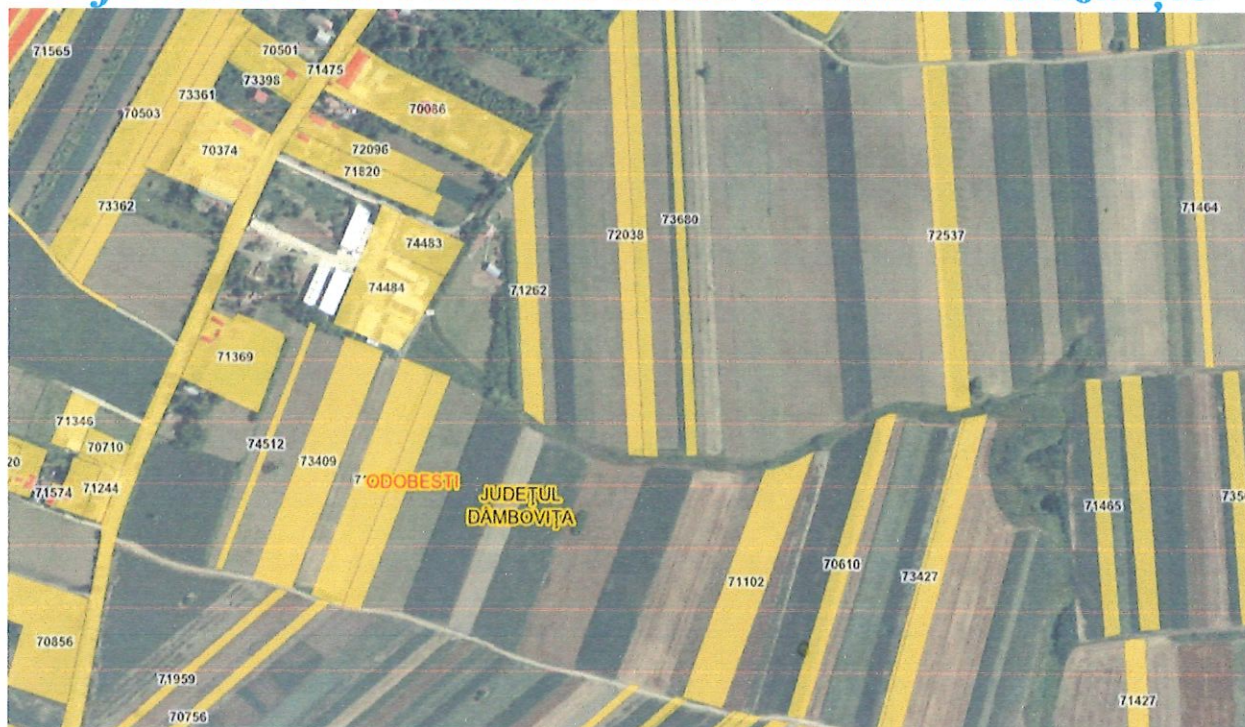
RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

TEREN

6.731 mp- NC 74484; CF nr. 74484-UAT Odobești

informare în vederea unui schimb/tranzacție



Adresa: Sat Odobești, cod postal 137345, comuna Odobești

Client / Utilizator PRIMĂRIA COMUNEI ODOBEȘTI- DÂMBOVIȚA
CONSILIUL LOCAL ODOBEȘTI

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului EVAL-PROCONS SRL, al clientului și al utilizatorului PRIMĂRIA COMUNEI ODOBEȘTI

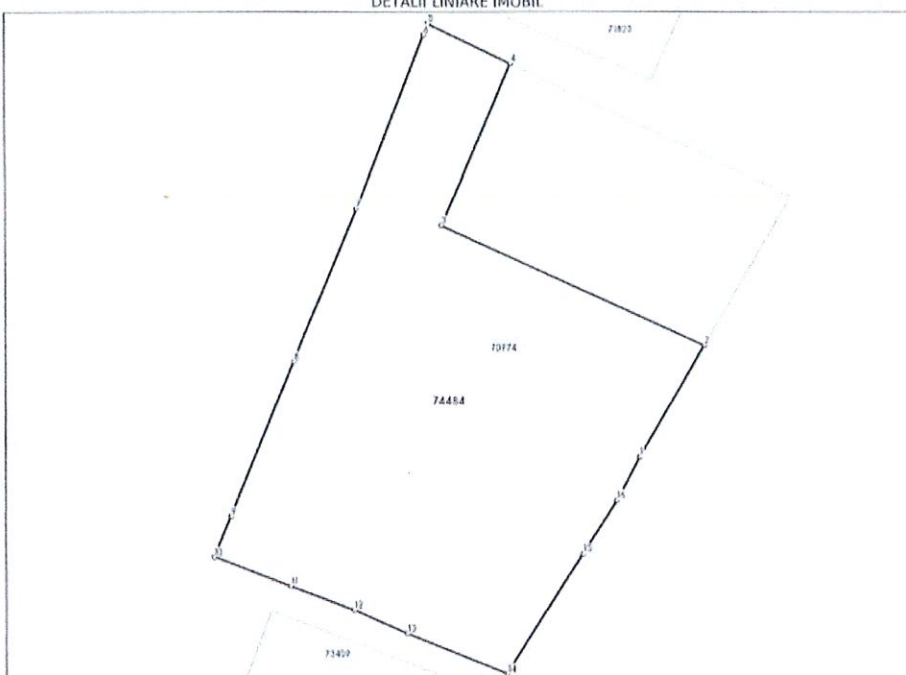
IULIE 2025

CUPRINSUL

Pagina de titlu	1
Cuprinsul	2
Sinteza raportului.....	3
Certificarea evaluatorului.....	6
CAPITOLUL 1	
1. Termenii de referință ai evaluării	8
1.1. Identificarea și competența evaluatorului	8
1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	8
1.3. Scopul evaluării	8
1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării	8
1.5. Tipul valorii	8
1.6. Data evaluării	8
1.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării	8
1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea	9
1.9. Ipoteze și ipoteze speciale	9
1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau privatizare	10
1.11. Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR	10
1.12. Descrierea raportului	11
CAPITOLUL II	
2. Prezentarea datelor	14
2.1. Identificarea bunurilor subiect. Descrierea juridică	14
2.2. Identificarea eventualelor bunuri imobile evaluate.....	14
2.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	14
2.4. Informații despre amplasament.....	14
2.5. Descrierea terenului	14
2.6. Date privind impozitele și taxele	14
2.7. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	14
CAPITOLUL III	
3. Analiza pieței imobiliare	16
CAPITOLUL IV	
4. Evaluarea	19
4.1. Cea mai bună utilizare	19
4.2. Abordări în evaluare	19
4.3. Evaluarea terenului.....	19
CAPITOLUL V.	
Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	21
CAPITOLUL VI.	
ANEXE	23
6.1. Evaluare TERENURI	24
6.2. Fotografii/Hartă.....	34
6.3. Documente/acte proprietar	36

SINTEZA RAPORTULUI

Client/ Utilizator	Persoană juridică: PRIMARIA COMUNEI ODOBEȘTI , CIF: 4402698, cu sediul: comuna Odobesti, sat Odobesti, strada Bancii nr. 1, județ Dâmbovița, cod postal 137345, tel/fax: +40245-721101, 721236, e-mail: primaria_odobesti@yahoo.com
Data editării raportului	22.07.2025
Data inspecției	30.06.2025
Data evaluării	22.07.2025
Evaluator autorizat	Eval-Procons SRL membru corporativ ANEVAR cu autorizația nr. 0170 valabilă 2025; CUI 24512725, cu sediul: Târgoviște, b-dul Eroilor, nr. 15, bl. C4A, cod postal 130115; poliță de asigurare profesională emisă de Societatea Allianz-Țiriac Asigurări SA cu Certificatul nr. Nr.52360 din 21.01.2025, valabil 01.01.2025-31.12.2025. Autorului raportului: ing Ionescu Gabriela- evaluator autorizat, membru titulat, specializarea evaluarea proprietății imobiliare (EPI) atestat de ANEVAR, legitimație nr.13369, valabilă 2025, Certificat de asigurare de răspundere profesională nr. 52363 din 21.01.2025, valabil 01.01.2025-31.12.2025. Competențe: -Evaluatorul oferă o evaluare obiectivă și imparțială; -Evaluatorul nu are nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea; -Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională și are competența de a realiza prezenta evaluare; -Evaluatorul nu a primit asistență profesională în elaborarea raportului din partea altor evaluatori
Tip proprietate	Proprietate imobiliara –teren, punctul “Șantier” -fostă suprafață de 9.741 mp în HG1350/2001-Anexa nr. 57 poziția 108-“Inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al comunei Odobești”, suprafață din măsurători 9.064 mp, NC 70974, CF 70974 UAT Odobești; Act de dezmembrare autenticat cu nr. 829/03.06.2025, lotul 2- teren în suprafață de 6.731 mp, intravilan, curți construcții, punctul “Șantier”, NC 74484 UAT Odobești;
Adresă poștală	Sat Odobești, cod postal 137345, comuna Odobești, județ Dâmbovița.
Amplasament	În intravilanul UAT Odobești, teren în suprafață de 6.731 mp, categoria de folosință curți construcții, NC 74484, CF nr. 74484; <i>Detalii privind amplasamentul și localizarea terenului sunt prezentate în cap. 6 anexe 1. din prezetul raport.</i>
Sarcini înregistrate	Nu
Dreptul de proprietate evaluat	Este considerat deplin, ca fiind liber de sarcini, valabil și marketabil.
Obiectul evaluării	Imobilul tereni situat în sat Odobești, punctul “Șantier”, comuna Odobești, în vecinătatea câmpului agricol, are destinația intravilan și categoria de folosință curți construcții, în suprafață de 6.731 mp, NC 74484, CF nr. 74484 UAT Odobești.

	DETALII LINIARE IMOBIL 														
Scopul evaluării	Scopul evaluării este <i>schimb/tranzacție</i>, iar cerința este estimarea valorii de piață a bunului menționat mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor ediția ANEVAR 2025 (în vigoare de la 01.07.2025). Valoarea de piață a terenurilor a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv: ➤ STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, editia 2025: ✓ SEV 100 – Cadru general (IVS Cadrul general) ✓ SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101) ✓ SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102) ✓ SEV 103 – Raportare (IVS 103) ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104) ✓ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare ✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400) ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile ✓ Glosar , Abrevieri , Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat														
VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ	Valoarea de piață propusă este: <table><tr><th rowspan="2">Denumire</th><th>Suprafață</th><th colspan="3">Valoare de piață estimată</th></tr><tr><th>mp</th><th>euro/mp</th><th>eu o</th><th>lei</th></tr><tr><td>TEREN intravilan, curți construcții, CF nr. 74484 UAT Odobești.</td><td>6.731</td><td>4,00</td><td>25480</td><td>129.200</td></tr></table> curs: BNR 22.07.2025 5,0705 lei/euro	Denumire	Suprafață	Valoare de piață estimată			mp	euro/mp	eu o	lei	TEREN intravilan, curți construcții, CF nr. 74484 UAT Odobești.	6.731	4,00	25480	129.200
	Denumire		Suprafață	Valoare de piață estimată											
		mp	euro/mp	eu o	lei										
TEREN intravilan, curți construcții, CF nr. 74484 UAT Odobești.	6.731	4,00	25480	129.200											
	Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt: ➤ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport; ➤ Valoarea estimată se referă la un imobil-teren; ➤ Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport; ➤ Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a														

	imobilului-teren; ➤ Valoarea este o predicție. Raportul a fost elaborat pe baza standardelor de evaluare, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR .
Necesitatea evaluării	○ Utilizarea eficientă a bunurilor din domeniul public de către UAT Odobești. ○ Adresa depusă la registratura Primăriei Odobești, de Firma PROD PLAST PANDA SRL, CUI 19150424, reprezentată legal prin dl. Florea Marian, firmă cu sediul în comuna Odobesti, sat Odobesti, județul Dâmbovița, ce utilizează legal terenul cu NC 74484, CF nr. 74484 UAT Odobești, în baza CONTRACT DE ÎNCHIRIERE nr. 98/08.01.2018 și adăugările la contract: Act Adițional nr. 1/01.03.2019 și Act Adițional nr. 2/01.03.2021, adresă prin care <u>propune un contract de schimb</u>, cu următoarele terenuri, proprietatea sa, conform Act Notarial nr. CONTRACT VANZARE Autentificat cu nr. 1181, din 19/06/2025 emis de Tudor Lucian Doru, în suprafațe de: 7.300 mp- NC: CAD 297, CF 71612-UAT Odobești și 8.800 mp- NC: CAD 296, CF 71614-UAT Odobești, terenuri care sunt amplasate în extravilanul UAT Odobești, în câmpul agricol, la o distanță de cca 200 m de DJ 701; pentru a dezvolta investiția pe care o deține în scop economic-productiv. ○ Raportul de evaluare a fost întocmit ținând cont de toate informațiile furnizate de către client, precum și pe baza datelor culese cu ocazia inspecției proprietății, iar opinia este exprimată în baza scopului evaluării, a condițiilor limitative și a ipotezelor menționate în cadrul raportului de evaluare.
Constatări în urma inspecției	Terenul este situat în comuna Odobești, Sat Odobești, județ Dâmbovița, deține carte funciară.

EVAL-PROCONS SRL



Evaluator Autorizat EPI-MTA

Ing. Gabriela IONESCU



CERTIFICAREA EVALUATORULUI**CERTIFICARE**

Subsemnata ing Ionescu Gabriela, evaluator autorizat, în specialitatea evaluarea proprietății imobiliare, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- ✓ Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte.
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
- ✓ Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate;
- ✓ Nu am nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- ✓ Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;
- ✓ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ Nu mi-a fost oferită asistență profesională semnificativă;
- ✓ Sunt membru titular al ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- ✓ La data acestui raport, îndeplinesc cerințele ANEVAR privind programul de pregătire continuă.

IONESCU GABRIELA

Evaluator Autorizat **EPI-MTA**



CAPITOLUL 1

TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Capitolul 1

Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

Identificare

Eval-Procons SRL membru corporativ ANEVAR cu autorizația nr. 0170 valabilă 2025; CUI 24512725, cu sediul: Târgoviște, b-dul Eroilor, nr. 15, bl. C4A, cod postal 130115; poliță de asigurare profesională emisă de Societatea Allianz-Țiriac Asigurări SA cu Certificatul nr. Nr.52360 din 21.01.2025, valabil 01.01.2025-31.12.2025.

- expert evaluator autorizat, evaluare întreprinderi(EI) și evaluare proprietatea imobiliară (EPI) atestat de ANEVAR prin certificatul nr. 0003826, seria A /1995, emis de Ministerul Învățământului, legitimație 13369, valabila 2025;
- Certificat de asigurare de răspundere profesională nr. 52363 din 21.01.2025, valabil 01.01.2025-31.12.2025, emis de Allianz-Țiriac Asigurări SA.

1.2. Identificarea clientului și a oricărui alți utilizatori desemnați

Clientul/utilizator: ► *Persoană juridică*: PRIMARIA COMUNEI ODOBEȘTI, CIF 4402612, cu sediul în localitatea Odobești, Primăriei, nr. 6, cod postal: 137135, telefon +40 245716444, 0731354419, fax +40 245716191, e-mail: primaria_cm@yahoo.com. reprezentată prin: dl. Ilie RADU, în funcția de PRIMAR.

► Consiliul Local al Comunei Odobești.

1.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării este schimbul/tranzacție, ce urmărește a răspunde cerinței de “*estimare a valorii de piață pentru terenul în suprafață de 6.731 mp*”.

1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Imobilul-teren supus evaluării a fost identificat la adresa sat Odobești, județ Dâmbovița; carte funciară(CF) nr. 74484, număr cadastral(NC) 74484.

1.5. Tipul valorii

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piață, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a bunurilor- ANEVAR 2025– SEV 100 Cadrul general.

Conform acestui standard “*valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*”

Metodologia de estimare a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR: SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

1.6. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 22.07.2025, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna iulie 2025.

1.7. Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

În cadrul procesului de evaluare s-a procedat la interviuarea reprezentanților în vederea stabilirii datelor tehnice, modul de utilizare, aspecte de natură juridică și economică, informații culese cu prilejul inspectării proprietății supuse evaluării care a fost efectuată în data de 30.06.2025 de către evaluatorul autorizat [Ionescu Gabriela](#) și administratorul firmei [EVAL-PROCONS Ionescu Gheorghe](#) în prezența reprezentantului delegat de UAT Odobești..

La baza lucrării de evaluare au stat următoarele documente:

- ✓ Materiale metodologice ANEVAR.
- ✓ Standardele de Evaluare a bunurilor-ediția 2025 și ghiduri de evaluare ANEVAR-GEV.
- ✓ Documentele proprietarului privind dreptul asupra bunului imobil evaluat.
- ✓ Propria bază de date ;
- ✓ Materiale privind piața specifică/**imobiliară din România, site-uri internet etc .**

1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Documentele la dispoziție de către client, respectiv:

- ✓ **CONTRACT DE ÎNCHIRIERE nr. 98/08.01.2018 și adăugările la contract: Act Adăugat nr. 1/01.03.2019 și Act Adăugat nr. 2/01.03.2021.**
- ✓ **ACT DE DEZMEMBRARE autentificat cu nr. 829/03.06.2025**
- ✓ **EXTRASE DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE- Carte funciară(CF) nr. 74484, număr cadastral(NC) 74484; emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară DAMBOVITA, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Targoviste, din data de 04.06.2025;**

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
- ✓ Privatații privind piața imobiliară-tranzacții și oferte;
- ✓ **Articole din presă.**

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

1.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Analizele efectuate, opiniile și concluziile sunt limitate numai de ipotezele prevăzute și de ipotezele speciale, fiind analize, opinii și concluzii profesionale obiective și personale ale evaluatorului.

Ipoteze

- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că documentul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și reprivatate privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale

modificări care pot să apară în perioada următoare;

- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- ✓ Valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății, sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- ✓ Acest raport este confidential și poate fi utilizat numai de către destinatarul lucrării în scopul precizat la pct. 1.3. Potrivit scopului acestui raport, **evaluatorul nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță.**

Ipoteze special

- ✓ **Terenul se evaluează în ipoteza de teren liber- fără construcții.**

1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau privatizare

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de privatizare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
 - ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
 - ✓ Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
 - ✓ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie privatate sau mediatizate fără acordul prealabil al societății EVAL PROCONS SRL și al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Privatizarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.11. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a bunurilor-ANEVAR ediția 2025 (*în vigoare la data evaluării*) și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. Valoarea bunului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR- ANEVAR ediția 2025:

- ✓ SEV 100 – Cadru general (IVS Cadrul general)

- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- ✓ SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
- ✓ SEV 103 – Raportare (IVS 103)
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- ✓ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- ✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- ✓ Glosar, Abrevieri, Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat

Evaluatorul declară pe propria răspundere că nu are nici un interes direct sau indirect, prezent sau viitor, în legătură cu obiectul și scopul evaluării sau cu persoanele fizice/juridice implicate.

Acest raport de evaluare este valabil, atât timp cât nu se schimbă condițiile inițiale care au stat la baza elaborării lui.

Evaluatorul are responsabilitate numai față de client și nu accepta nici o responsabilitate față de alte persoane, în nici o circumstanță.

1.12. Descrierea raportului

Drepturi de proprietate evaluate

În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra bunului analizat, în baza documentelor avute la dispoziție.

Asupra proprietății *nu sunt înscrise sarcini*.

Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care dreptul de proprietate este liber de sarcini.

Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Evaluarea realizată conform prezentului raport, este în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a bunurilor - ANEVAR 2025 – SEV 100 Cadrul general.

Conform acestui standard, “valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Metodologia de calcul a “valorii de piață” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR: SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

Procedura de evaluare

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția proprietății;
- stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice activelor de care trebuie să se țină seama;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportună/e pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Riscul evaluării

În opinia evaluatorului, riscul nerealizării valorii, este la un nivel minim pe un orizont de timp rezonabil. La data evaluării piața pentru proprietăți similare cu subiectul, prezintă o perioadă de stagnare, datorită condițiilor economice naționale și mai ales internaționale, putând apărea, în perioada următoare, riscul unor corecții de prețuri care sunt însă greu de cuantificat la momentul evaluării atât în ceea ce privește amploarea cât și perioada de timp în care se vor manifesta.

În conformitate cu prevederile SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare au fost analizate următoarele aspecte:

- *activitatea curentă și tendințele pieței relevante*
 - în prezent, piața imobiliară specifică este timid activă, consecință a reducerii numărului de tranzacții pe fondul scăderii disponibilității finanțării;
 - tendințele pieței sunt de reducere a trendului **ascendent** al prețurilor, însă numărul tranzacțiilor va rămâne redus.
- *cererea anterioară, curentă și viitoare pentru tipul de proprietate imobiliară și pentru localizare*
 - cererea curentă este redusă, pe fondul disponibilității reduse a finanțării și incertitudinii cu privire la situația viitoare a economiei locale și naționale;
 - se preconizează continuarea reducerii cererii pentru proprietăți similare, însă ritmul de reducere va încetini.
- *orice cerere potențială sau probabilă pentru alte utilizări, care există sau care poate fi anticipată la data evaluării*
 - pentru proprietatea evaluată pot exista utilizări alternative, **dar limitate**, care să respecte criteriile celei mai bune utilizări.
- *impactul oricăror evenimente previzibile la data evaluării asupra valorii viitoare.*
 - posibilitatea scăderii puterii de cumpărare a populației și, implicit, a reducerii cererii, care ar putea conduce la reducerea prețurilor.

Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client/beneficiar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizator iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

CAPITOLUL II PREZENTAREA DATELOR

Capitolul 2 Prezentarea datelor

2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Imobilul supus evaluării a fost identificat la adresa: comuna Odobești, sat Odobești, punctul "Șantier", județ Dâmbovița.

Terenul în suprafață de 6.731 mp, are destinația intravilan, categoria de folosință curți construcții, carte funciară(CF) nr. 74484, număr cadastral(NC) 74484-UAT Odobești.

Imobilul teren în suprafață de 6.731 mp este înscris în , "Inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al Comunei Odobești".

2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost identificate / evaluate bunuri mobile.

2.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

o Tipul zonei: preponderant cu terenuri libere și case

o Accesul în zonă se realizează cu ajutorul mijloacelor de transport în comun (maxi-taxi) și a autovehiculelor personale.

o Unități comerciale în apropiere: Da

o Instituții guvernamentale: DA

o Unități de învățământ: Da,

o Muzeu: Nu

o Unități de cultură: Da

o Parcuri: Nu

o Unități medicale: Da

o Lacuri: Nu

o Instituții de cult: Da

o Cursuri de apă: Da

o Sedii de bănci: Nu

Odobești este o comună în județul Dâmbovița, Muntenia, România, formată din satele Miulești, Brîncoveanu, Crovu, Zidurile și Odobești (reședința).

Comuna Odobești se învecinează cu următoarele comune:

- la nord - orasul Titu,
- la est - comuna Potlogi,
- la sud-vest - Corbii Mari,
- la nord-vest - comuna Costestii din Vale.

2.4. Informații despre amplasament

Comuna Odobești se află în sudul județului, pe malul stâng al Argeșului, la sud de orașul Titu și este străbătută de șoselele județene DJ701, care leagă acest oraș de autostrada București-Pitești și DJ401, care leagă Titu de Bolintin-Vale.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația comunei Odobești se ridică la 5.183 de locuitori.

2.5. Descrierea terenului de evaluat

Caracteristici fizice:

Terenul în suprafață de 6.731 mp, destinație intravilan, categoria de folosință curți construcții.

Detalii privind amplasamentul și localizarea și descrierea terenului sunt prezentate în cap. 6, anexe 1. din prezetul raport.

o Avantaje fiscale: -

2.6. Date privind impozitele și taxele

Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin hotărâri ale consiliului local.

2.7. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

• Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății sunt disponibile în contractul de vânzare-cumpărare pus la dispoziție:

- Data: - ;
- Vânzător: -;
- Preț vânzare: -

CAPITOLUL III ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Capitolul 3

Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Piața imobiliară specifică proprietății din acest raport este activă la data evaluării, deoarece pe terenul cu suprafețe mici similar / asemănătoare cele care fac obiectul evaluării, se pot dezvolta investiții cu utilizare, rezidențială cât și comerciale.

Pe piața locală nu s-au identificat tranzacții sau de închiriere imobile similare cu subiectul, la care evaluatorul să aibă acces, **dar** *"Dacă există puține vânzări¹ recent finalizate sau când accesul evaluatorilor la vânzările recent finalizate este restricționat prin diverse prevederi specifice cadrului legal sau când sunt puține informații disponibile privatului larg, evaluatorul poate lua în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare (oferte), cu condiția ca relevanța acestor informații să fie stabilită clar, analizată critic și argumentată"*

conform paragraf 30.3 din SEV 105 Abordări și metode de evaluare-Metoda comparației vânzărilor din Standardele de evaluare a bunurilor, pag. 37, unde în nota¹ se precizează:
"Vânzarea este procesul de la ofertare până la încheierea tranzacției și poate include oricare etapă din proces. Oferta poate fi luată în considerare și utilizată ca tranzacție atâta timp cât a fost analizată din perspectiva unei tranzacții, adică au fost aplicate ajustări de tip negociere și/sau au fost verificate relevanța și gradul de realism al acesteia."

Avem o piața locală de terenuri, acestea au caracteristici care *nu* o fac diferită față de alte localități din zonele învecinate. Oamenii nu vând teren decât în situații deosebite, iar terenul agricole mari sunt oferte în arendă, arenda constă în cedarea temporară a dreptului de exploatare asupra unor bunuri agricole.

S-au analizat ofertele din perioada iunie-iulie 2025 (pentru care a fost posibilă verificarea) și s-a constatat că în fiecare din aceste perioade s-au identificat puține oferte de terenuri asemănătoare cu cele de evaluat și câteva oferte de teren cu case/construcții.

Prețurile ofertelor credibile pentru terenuri similare/asemănătoare cu cele analizate se regăsesc sunt între 3 €/mp și 6 €/mp, preț ce variază în funcție de **localizare**, mărimea suprafeței și caracteristici fizice. S-a identificat o tranzacție din sursă privată dar nu recentă; de asemenea nu s-au identificat oferte de închiriere (private) pe piața locală. În urma analizei informațiilor de piață identificate și a discuțiilor cu proprietarii din zonă și agenți imobiliari cât și alți participanți la piața imobiliară, s-a constatat că în intervale analizate, ajustarea pentru negociere practică uzual pentru ofertele expuse de terenul cu suprafețe până la 5000 mp, poate ajunge la 15%, și deprecierea economică externă se situează la cca. 5%.

Din analiza generală a ofertelor s-a constatat că la dublarea suprafeței terenurilor peste 1.000 mp,

apare o decotare de cca. 2%.

Prin analiza tuturor informațiilor privind piața imobiliară locală, specifică zonei imobilului de evaluat, participanții la piață nu recuosc diferență între categoriile terenurilor în preț, iar prețul pe piață sa menținut constant în perioada analizată, rezultat obținut în urma consultării privației de profil: "ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE-Produs unic dezvoltat în platforma EPI" <https://www.analizeimobiliare.ro/analiza-pieteii/> (platformă privată)

În concluzie, situația pieteii imobiliare analizate este cea specifică proprietăților din acest raport și se prezintă astfel:

- în perioada analizată: este în ușoară creștere;
- oferta: există, dar aceste oferte sunt prezente de o perioadă lungă pe piață;
- cererea: satisfăcătoare;
- durata de tranzacționare: 6- 18 luni și uneori mai mult;
- interes de achiziție: satisfăcător, pentru proprietăți imobile terenuri asemănătoare cu subiectul de evaluat;
- interes de închiriere: satisfăcător;
- cea mai bună utilizare (CMBU) în cazul imobilului subiect, având în vedere scopul evaluării, este cea existentă;

Cererea solvabilă reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se adaptează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

În general, nivelul cererii solvabile a rămas totuși constantă în ultima perioadă în zona terenului subiect, deși la nivel național avem o scădere, fiind cauzată de criza economică, diminuarea interesului investițional și scăderea nivelului creditării.

Cererea pentru proprietățile imobiliare-teren subiect vine în principal din partea persoanelor juridice. O bună parte a potențialilor cumpărători solvabili preferă achiziționarea terenurilor pentru dezvoltarea unei investiții.

În ceea ce privește **schimbul/tranzacție** acestui tip de proprietate, există cerere.

CAPITOLUL IV EVALUAREA

Capitolul 4 Evaluare

4.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- o Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;
- o Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind construită, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie: o permisă legal, o fizic posibilă, o fezabilă financiar, o maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

În cazul imobilelor subiect, cea mai bună utilizare este cea existentă, având în vedere categoria de folosință a terenului, scopul și cerința evaluării în acest raport.

4.2. Abordări în evaluare

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare. Cele trei abordări descrise și definite în SEV 100 - Cadru general sunt abordările principale utilizate în evaluare. Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.

Având în vedere tipul proprietății și informațiile disponibile privind oferte/tranzacții cu proprietăți similare s-au aplicat *abordarea prin piață* pentru imobilul teren.

4.3. Evaluarea terenului,

Valoarea terenului este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Comparația directă (a vânzărilor) este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

În aplicarea acestei metode: •sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele vânzările de loturi vacante similare/asemănătoare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație asupra valorii terenului evaluat.

În *anexa 1*: sunt prezentate: •*descrierea detaliată a terenului de evaluat*; •datele despre vânzări sau cotații ale unor loturi de teren similare sau asemănătoare cu cel evaluat, aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului. •*analizate patru proprietăți imobiliare comparabile*; •*fișa de colectare a informațiilor de piață relevante - teren liber*; •*grila comparațiilor de piață*.

Anexele fac parte integrantă din raport

CAPITOLUL V
ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Capitolul 5

Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt următoarele:

Abordarea prin piață-comparația directă (a vânzărilor) = s-a aplicat

Abordarea prin venit-capitalizarea directă = nu s-a aplicat

Abordarea prin cost- neaplicabilă

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

Precizia:

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

Cantitatea informațiilor:

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită Locatar (chiriaș) comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Luând în calcul criteriul adecvării, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate (teren) și scopul evaluării, este metoda comparației directe-analiza pe perechi de date din cadrul abordării prin piață.

Această metodă îndeplinește criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că valoarea de piață a terenului, a fost estimată la:

Denumire	Suprafață	Valoare de piață estimată		
	mp	euro/mp	euro	lei
TEREN intravilan, curți construcții, CF nr. 74484 UAT Odobești.	6.731	4,00	25480	129.200

curs: BNR 22.07.2025 5,0705 lei/euro

SC EVAL-PROCONS SRL



Expert autorizat EPI-MTA

Ing. Gabriela IONESCU



CAPITOLUL VI ANEXE

6.1. Anexa 1. Evaluarea terenurilor

1.1. Evaluarea terenului

Proprietatea imobiliară subiect este un lot de teren în suprafață de 6.731 mp.

Detalii la terenul subiect sunt prezentate în tabelul următor:

Subiect	Teren curți construcții, punctul "Șantier" (fostă suprafață de 9741 mp în HG1350/2001-Anexa nr. 57 poziția 108-"Inventarul bunurilor ce alcătuiesc domeniul public al comunei Odobesti", suprafață din măsurători 9.064 mp, NC 70974, CF 70974 UAT Odobesti; Act de dezmembrare autentificat cu nr. 829/03.06.2025, în: lotul 1- teren în suprafață de 2.333 mp, intravilan, curți construcții, punctul "Șantier", NC 74483 UAT Odobesti; lotul 2- teren în suprafață de 6.731 mp, intravilan, curți construcții, punctul "Șantier", NC 74484 UAT Odobesti;
Client	Proprietarul terenului UAT Odobesti
Utilizator	Firma PROD PLAST PANDA SRL, CUI 19150424, reprezentată legal prin dl. Florea Marian, cu sediul în comuna Odobesti, sat Odobesti, județul Dâmbovița; utilizare legală teren în baza CONTRACT DE ÎNCHIRIERE nr. 98/08.01.2018 și adăugările la contract: Act Adițional nr. 1/01.03.2019 și Act Adițional nr. 2/01.03.2021.
Scopul evaluării	Informare în vederea unui schimb/tranzacție
Drept de proprietate transmis	Absolut (deplin)
Condiții de finanțare	Echivalent numerar
Condiții de vânzare	Nepărtinitoare
Restricții urbanistice	Nu există
Adresă	Com. Odobesti, Sat Odobesti, județ Dâmbovița
Amplasare/locăție	Locație: Odobesti punctul "Șantier"; Amplasament: în intravilanul UAT Odobesti, carte funciară (CF) nr. 74484, număr cadastra l(NC) 74484.
Suprafață (mp)	6.731 mp
Destinația	Intravilan
Categoria de folosință	Curți construcții
Topografie	Teren plan
Formă	Aprox. regulată
Utilități	Energie electrică și rețea de apă, la limita proprietății
Acces	Accesul se realizează direct din drum de acces asfaltat- ce porneste din drumul județean DJ 701
Deschiderea	Dechiderea lotului la drumul de 19,521 m.
Situația actuală a terenului	Teren liber, situat în zona periferică a localității Odobesti, zonă preponderentă cu terenuri agricole (câmp agricol) și în procent mic zonă: rezidențială și economică-de producție.

Indicatori urbanistici	Subzona L 1a - Locuințe individuale cu max. P+2E POT MAX = 30%, CUT max. - 1 (în cazul alimentării cu apă și canalizării în sistem individual) POT MAX = 40%, CUT max. - 1,2 (în cazul alimentării cu apă și canalizării în sistem centralizat) H Max. = 10 m
Vecinătăți	Lotul de teren are următorii vecini, pe latura de: Nord- Drum pe dist. de 19,521 m și NC 74483 TAP pe dist. de 61,583 Est- NC 74483 TAP pe dist. de 37,81 m și privat pe dist. de 80,910m; Sud- Câmp agricol (persoane private) pe dist. de 79,955 m; Vest-Firma PROD PLAST PANDA SRL pe dist. de 120,385 m.
Puncte de interes	Terenul este amplasat la circa 1,200 km de Primăria Odobești Terenul se află la cca 1,200 km de Profi Loco New
Artere importante	Terenul se află la cca 5 km de DN7 București-Găești-Pitești-.....; Terenul se află la cca 6,85 km de Autostrada București-Pitești: A1(E81)

PROCEDURA DE EVALUARE

Abordarea	– prin piață
Metoda aplicată	– metoda comparației directe

Determinarea valorii

Pentru a estima valoarea de piață, am studiat preturile de pe piața ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață.

DETERMINAREA VALORII DE PIAȚĂ.

Modul de abordare

Pentru proprietățile imobiliare asemănătoare cu cea analizată, la data evaluării avem:

- situația piete imobiliare : teoretic este staționară, dar în realitate este într-o ușoară creștere;
- oferta: există, dar aceste oferte sunt prezente de o perioadă lungă pe piață;
- cererea: acceptabilă;
- durata de tranzacționare: 6 - 18 luni și uneori mai mult;
- interes de achiziție: da, pentru imobile asemănătoare cu cel evaluat;
- interes de închiriere: da, pentru imobile asemănătoare cu cel evaluat

Abordarea aplicată: prin comparație/piață care este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

Metoda aplicată: metoda comparația directă, este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea imobilelor și cea mai adecvată metodă atunci când există informații disponibile despre tranzacții/oferte comparabile.

Precizare privind metoda comparației directe (vânzărilor) la pag. 37 din Standardele de evaluare a bunurilor: dar ”Dacă există puține vânzări¹ recent finalizate sau când accesul evaluatorilor la vânzările recent finalizate este restricționat prin diverse prevederi specifice cadrului legal sau când sunt puține informații disponibile privatului larg, evaluatorul poate lua în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare (oferte), cu condiția ca relevanța acestor informații să fie stabilită clar, analizată critic și argumentată”- conform paragraf 30.3 din SEV 105 Abordări și metode de evaluare-Metoda comparației vânzărilor din Standardele de evaluare a bunurilor, pag. 37, unde în nota¹ se precizează: ”Vânzarea este procesul de la ofertare până la încheierea tranzacției și poate include oricare etapă din proces. Oferta poate fi luată în considerare și utilizată ca tranzacție atâta timp cât a fost analizată din perspectiva unei tranzacții, adică au fost

aplicate ajustări de tip negociere și/sau au fost verificate pertinenta și gradul de realism al acesteia.”

Vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate în suma de bani sau în procente, pentru a reflecta diferențele între fiecare proprietate comparabilă și proprietatea de evaluat, obținându-se astfel un indicator de valoare pentru proprietatea analizată.

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea și componentele non imobiliare ale vânzării.

În continuare vor fi prezentate: datele despre vânzări sau cotații ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cea evaluată (aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului) și Grila comparațiilor de piață.

Am studiat următoarele oferte recente din zonă imobilului subiect și vecinătatea imediată.

Comuna Odobești are următoarele comune vecine:

- la nord - orasul Titu,
- la est - comuna Potlogi,
- la sud-vest - Corbii Mari,
- la nord-vest - comuna Costestii din Vale.

Comuna Odobești are în component următoarele sate: Miulești, Brîncoveanu, Crovu, Zidurile și Odobești (reședința).

Oferte teren **ianie-iulie 2025**

Ofertă pe	oferit de	Localitate	Categ. Teren	Supraf.	Preț ofertă
				mp	€/mp
DE EVALUAT: 6.731 mp, intravilan cc, NC 74484					
https://www.anuntul.ro/anunt-vanzare-teren-odobesti-dambovita-ZE3kj1	Persoana fizica-	Odobești	intravilan	3800	3,12
https://www.cora-imobiliare.ro/imobil/teren-intravilan-odobesti-odobesti-1008303	Agenție 0723138757 tel.valid	Odobești	intravilan	8.500	3,00
https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-cu-constructii-corbii-mari-db/04efd0204ef57he428fg94dhi818h864.html	persoană fizică Ion 0775 197 311 verificat	Corbii Mari la DJ 701	Intravilan cu c-ții demolabile	5.000	5,00
https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-8500-mp-corbii-mari-dambovita/h358h9fd13g77f66dd11ff861925835e.html	persoană fizică Iuliu Dima 0726 338 894 tel.valid	Corbii Mari la DN 61	intravilan construibil	8.500	5,29
https://www.imoradar24.ro/anunturi/7829-mp-teren-vanzare-corbii-mari-6397424	Agenție 0724340003 tel.valid	Corbii Mari la A1	intravilan construibil	7.829	9,96
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-potlogi-7200mp-IDjeAud.html	persoană fizică Eugen 076 221 5620 tel.valid	Potlogi	intravilan	7.200	4,30
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-2500-mp-intravilan-podu-rizii-comuna-salcioara-dambovita-IDiehsy.html?reason=extended_search_extended_distance	Persoana fizica- Costin 0767 408 886	Salcioara - Podu Rizii	intravilan	2.500	3,80
https://www.facebook.com/groups/453276812899493/posts/1105062131054288/ https://anunturiweb.ro/anunturi?locatie=Pitaru	Persoana fizica- Larisa Bucataru 0732 716 982	Pitaaru Potlogi	intravilan curți c-ții 3.993 mp extravilan2. 306 mp; casă demolabilă	6.239	5,59

https://www.imoradar24.ro/terenuri-de-vanzare/crovu	Agenție comision 0	Titu	intravilan	21.300	2,50
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-18000-m2-titu-jud-dambovita-langa-groapa-de-gunoi-IDjnZ8Y.html?reason=extended_search_no_results_distance	Persoana fizica- 072 046 0281	Titu	intravilan arabil	18.000	4,00

Sunt analizate patru proprietăți imobiliare comparabile, toate fiind localizate în zone similare sau asemănătoare cu proprietatea de evaluat. Acestea sunt descrise în ceea ce urmează:

1. Proprietatea comparabilă A - teren cu suprafața de 3.800 mp, situat în comuna Odobești, sat Odobești, strada Olarilor, zonă mediană periferică a localității, regimul acestuia fiind de teren intravilan curți construcții și arabil extravilan; accesul se realizează dintr-o stradă amenajată (asfaltată-DJ 701); topografia acestuia este plană; utilități disponibile sunt situate la limita acestuia și constau în energie electrică și apă; forma lotului de teren este regulată; terenul este considerat liber de construcții și nu necesită cheltuieli suplimentare pentru a putea fi construit. Prețul de vânzare cerut este de 3,12 euro/mp..

2. Proprietatea comparabilă B - teren cu suprafața de 8.500 mp, situat în comuna Odobești, sat Odobești, zonă periferică a localității, regimul acestuia fiind de teren, intravilan; accesul se realizează dintr-o stradă amenajată (asfaltată-DJ 701); topografia acestuia este plană; utilități disponibile sunt situate în vecinătate la cca 150m a acestuia și constau în energie electrică și apă; forma lotului de teren este regulată; terenul este liber de construcții și nu necesită cheltuieli suplimentare pentru a putea fi construit. Prețul de vânzare cerut este de 3 euro/mp.

3. Proprietatea comparabilă C - teren cu suprafața de 8.500 mp, situat în comuna Corbii Mari, zonă periferică a localității, regimul acestuia fiind de teren intravilan; accesul se realizează dintr-o stradă amenajată (asfaltată DN 61); topografia acestuia este plană; utilități disponibile sunt situate la limita acestuia și constau în energie electrică și apă; forma lotului de teren este regulată; terenul este liber de construcții și nu necesită cheltuieli suplimentare pentru a putea fi construit. Prețul de vânzare cerut este de 5,29 euro/mp.

4. Proprietatea comparabilă D - teren cu suprafața de 7.200 mp, situat în localitatea Potlogi, zonă periferică a localității, regimul acestuia fiind de teren intravilan; accesul se realizează dintr-o stradă amenajată (asfaltată-șoseaua Carpenisului); topografia acestuia este plană; utilități disponibile sunt situate la limita acestuia și constau în energie electrică și apă; forma lotului de teren este regulată; terenul este liber de construcții și nu necesită cheltuieli suplimentare pentru a putea fi construit. Prețul de vânzare cerut este de 4,30 euro/mp.

În grila datelor de piață sunt prezentate atât ajustările procentuale, cât și cele absolute, pentru ca, în cazul în care evaluatorul lucrează cu ajustări procentuale, să poată observa și cât înseamnă această valoare absolută și dacă mărimile lor sunt rezonabile.

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENULUI

În vederea obținerii de informații relevante din piața specifică proprietății imobiliare subiect, au fost parcurse patru etape principale:

1. Planificarea - în această etapă au fost evidențiate caracteristicile proprietății subiect, determinarea în baza informațiilor furnizate de client, informații culese din surse private de informații și informațiilor culese în timpul inspecției în teren;
2. Clectarea - această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate;
3. Analiza - procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unei proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat;

4. Dimensiunea - presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportare într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.

În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a considerat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață" cu date și informații verificate și documente privind proprietăți imobiliare similare oferte spre vânzare, valabile la data evaluării. Astfel, prețul cel mai probabil a fi plătit pentru imobilul evaluat are la bază informații relevante, culese în etapa existentă de colectare a informațiilor, din diverse surse de informații, care au fost ulterior prelucrate și analizate și verificabile.

FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER

	SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafață (mp)	6.371	3.800	8.500	8.500	7.200
Preț ofertă/vânzare (€/mp)	-	3,12	3,00	5,29	4,30
Tipul comparabilei	-	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Drept de proprietate transmis	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
Condiții de finanțare	Echivalent numerar	Echivalent numerar	Echivalent numerar	Echivalent numerar	Echivalent numerar
Condiții de vânzare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Condiții de piață Curente	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Localizare	Sat Odobești, zonă periferică,	Sat Odobești, periferică, strada pornește din DJ 701	Sat Odobești, zonă periferică, strada DJ 701	Corbii Mari, zonă periferică strada DN 61	Sat Potlogi zonă periferică drum principal soseaua Carpenisului
Suprafață (mp)	6.371	3.800	8.500	8.500	7.200
Amenajări exterioare	Da (drum asfaltat)	similar	similar	DN 61	similar
Topografie/relief	Teren plan	Teren plan	Teren plan	Teren plan	Teren plan
Formă în plan	Regulată	Regulată	Regulată	Regulată	Regulată
Utilități disponibile	apă și curent la limita proprietății	pe teren apă și curent	similar	Nu	Nu
Zonare	nu este cazul	Similar	Similar	Similar	Similar

GRILA DATELOR DE PIAȚĂ

Nr Crt	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE				
		SUBIECT	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
0	1	2	3	4	5	6
	Suprafata (mp)	6.371	3.800,00	8.500,00	8.500,00	7.200,00
0	Pret oferta/vanzare (€/mp)		3,12	3,00	5,29	4,30
	Tipul comparabilei (tranzacție/ofertă)		Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
	Marja de negociere* din piața specifică (%)		-7%	-7%	-7%	-7%

	Marja de negociere* din piața specifică (€/mp)		-0,22	-0,21	-0,37	-0,30
	PRET TRANZACȚIE EXTIMATĂ (€/mp)		2,90	2,79	4,92	4,00
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII						
1	DREPT DE PROPRIETATE TRANSMIS	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut	Absolut
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		2,90	2,79	4,92	4,00
2	CONDIȚII DE FINANȚARE	Echivalent numerar	Echivalent numerar	Echivalent numerar	Echivalent numerar	Echivalent numerar
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		2,90	2,79	4,92	4,00
3	Condiții de vanzare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare	nepărtinitoare
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		2,90	2,79	4,92	4,00
4	Cheltuieli efectuate imediat după cumpărare	nu există	nu există	nu există	nu există	nu există
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		2,90	2,79	4,92	4,00
5	Condiții de pietei	curente	curente	curente	curente	curente
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (€/mp)		2,90	2,79	4,92	4,00
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII						
6	LOCALIZARE	Sat Odobești, zonă periferică,	Sat Odobești, periferică, strada pornește din DJ 701	Sat Odobești, zonă periferică, strada DJ 701	Corbii Mari, zonă periferică strada DN 61	Sat Potlogi zonă periferică drum principal soseaua Carpenisului
	Comparativ cu subiectul		inferioară	superioară	superioară	similară
	Cuantum ajustare %		2%	-2%	-2%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,06	-0,06	-0,10	0,00
	PRET CORECTAT (€/mp)		2,96	2,73	4,82	4,00
7	CARACTERISTICI FIZICE					
7.1	Suprafata (mp)	6.371	3.800	8.500	8.500	7.200
	Cuantum ajustare %		-2%	1%	1%	1%
	Cuantum ajustare (€/mp)		-0,06	0,03	0,05	0,04
7.2	Amenajări exterioare	Drum asfaltat	similar	similar	DN 61	similar
	Cuantum ajustare %		0,0%	0%	-2,0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	-0,10	0,00
7.3	Topografia (relief)	Teren plan	Teren plan	Teren plan	Teren plan	Teren plan
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%

	Cuantum ajustare (€/mp)		0	0	0	0
7.4	Formă în plan	Regulată	Regulată	Regulată	Regulată	Regulată
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	Total ajustare caracteristici fizice %		-2%	1%	-1%	1%
	Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-0,06	0,03	-0,05	0,04
	PRET AJUSTAT (€/mp)	-	2,90	2,76	4,77	4,04
8	UTILITĂȚI DISPONIBILE	Nu	Nu	Nu	Nu	Nu
	Cuantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
9	ZONARE	Nu este cazul	Similar	Similar	Similar	Similar
	Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		2,90	2,76	4,77	4,04
	Ajustare totala bruta absoluta (€)		0,12	0,08	0,24	0,04
	Ajustare totala procentuala absoluta (%)		4%	3%	5%	1%
	Număr ajustări		2	2	3	2
	Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:					D
	VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATĂ** :	4,00	euro/mp (rotunjit)			
		25.480,00	euro (rotunjit)			

curs: BNR 22.07.2025:

5,0705 lei/euro

Notă:

* = Conform GEV 630, marja de negociere nu este un element de comparație

** = Conform GEV 630, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară care este cea mai apropiată din p.d.v. fizic, juridic și economic de proprietatea subiect asupra prețului căruia s-a efectuat cea mai mică ajustare brută absolută-în acest caz comparabila D.

Explicații ajustări

Proprietățile imobiliare comarabile diferă de proprietatea subiect în ceea ce privește **localizarea, suprafața și amenajări exterioare** din care se realizează accesul.

Comentariile care urmează explică cum este folosită analiza pe perechi de date pentru determinarea și aplicarea ajustajelor pentru diferențele dintre aceste elemente de comparație.

1. Ajustarea pentru localizare

Ajustările pentru localizare se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale proprietăților imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate localizării într-o zonă. Proprietățile comparabile A, B și C diferă în funcție de localizare față de subiect.

Ajustarea pentru localizare poate fi o ajustare procentuală (cu cât ar plăti un cumpărător tipic mai mult sau mai puțin pentru o proprietate amplasată într-o zonă mai favorabilă sau mai puțin favorabilă față de proprietatea subiect, prețul comparabilei A (localizată periferic mai puțin bună față de subiect, deci inferioară proprietății subiect) se

va ajusta pozitiv cu +2%, prețul comparabilelor B și C (localizată periferic mai bună față de subiect, deci superioară proprietății subiect) se va ajusta negativ cu -2%.

2. Ajustarea pentru suprafață

Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. Spre exemplu, un lot de teren destinat dezvoltării unei locuințe se va vinde mai ușor având o suprafață mai mică decât un lot similar care are o suprafață mai mare. Proprietățile comparabile A, B, C și D diferă față de subiect.

Ajustările pentru suprafață poate fi o ajustare procentuală (cu cât ar plăti un cumpărător tipic mai mult sau mai puțin pentru un lot de teren care diferă față de proprietatea subiec. În cazul nostru, față de proprietatea subiect, prețul comparabilei A (care are o suprafață mai mică, se vinde mai ușor) se va ajusta negativ, prețul comparabilelor B și C (care are o suprafață mai mare, mai greu vandabilă) se va ajusta pozitiv.

3. Ajustarea pentru amenajări exterioare

Ajustările pentru cum se realizează accesul se aplică atunci când accesul la tipul drumului pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau scăderea în valoare a unei proprietăți, datorate accesului. Proprietatea comparabilă C diferă față de subiect prin-un acces mai favorabil.

Ajustările pentru amenajările drumului poate fi o ajustare procentuală (cu cât ar plăti un cumpărător tipic mai mult sau mai puțin pentru un lot de teren care diferă față de proprietatea subiec. În cazul nostru, față de proprietatea subiect, prețul comparabilei C cu acces din drum național, deci superioare proprietății subiect, se va ajusta pozitiv cu -2%.

Cele patru comparabile selectate sunt:

COMPARABILA A

<https://www.anuntul.ro/anunt-vanzare-teren-odobesti-dambovita-ZE3kj1>

22.07.2025

Teren Odobesti, Dambovita, Sat Odobesti - anuntul.ro

Teren de vanzare intravila 3800 mp

60 000 RON (3,12 €/mp)

[Dambovita](#), Odobesti

[Închide harta](#)

curs BNR 1euro= 5,0705 lei

Caracteristici

Suprafata 3.800 mp Intravilan Deschidere 500 ml

Descriere

Sat Odobesti, jud Dambovita, strada Olarilor.

Vand casa batraneasca (demolabilă) cu put in curte si curent electric,

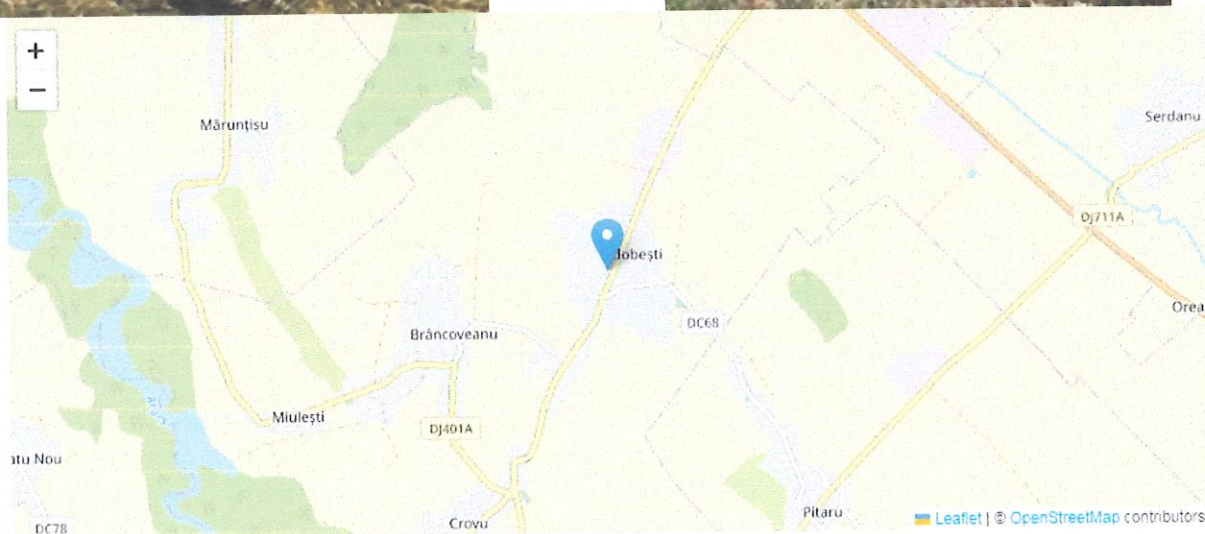
teren 3800 mp, 60 pomi de pădure care se afla pe malul apei.

Pret negociabil.

Anunț publicat de:

persoană fizică

trimite mesaj



COMPARABILA B

<https://www.cora-imobiliare.ro/imobil/teren-intravilan-odobesti-odobesti-1008303>

22.07.2025

Teren intravilan de vanzare, Odobesti Odobesti, Dambovită - Cora Imobiliare

Teren intravilan de vanzare,

Odobesti Odobesti, Dambovită

ID Imobil: 1008303

3 Euro / mp

pret aproximativ: 15 Ron

Descriere

Va oferim teren intravilan 8500mp, lotizat.
Curentul electric se afla la cca 150ml.
Sunt parcele de circa 600mp. Acte la zi.

Anunț publicat de:

Agenție

0723138757

tel.valid **verificat**



COMPARABILA C

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-8500-mp-corbii-mari-dambovita/h358h9fd13g77f66dd11ff861925835e.html>

22 .07.2025

Teren intravilan 8500 mp Corbii Mari, Dambovita Corbii Mari

Teren intravilan 8500 mp Corbii Mari, Dambovita **45 500 EUR**

[Dambovita](#), [Corbii Mari](#)

[Închide harta](#)

Valabil din 7/21/2025 2:34:01 PM

Specificații

Suprafata terenului 8500 m² Front stradal 25
 Numar fronturi 2 Latime drum acces 25.24, 17.6m

Alte detalii pret

45500 euro negociabil

Descriere

Terenul intravilan are o suprafata de 8500 mp cu o deschidere de 25.24 m la DN61 si in capatul opus 17.6 m. Locatia este la maxim 30 de minute de la iesirea din Bucuresti pe autostrada A1 spre Pitesti, la km 50, in localitatea Corbii Mari pe DN 61.

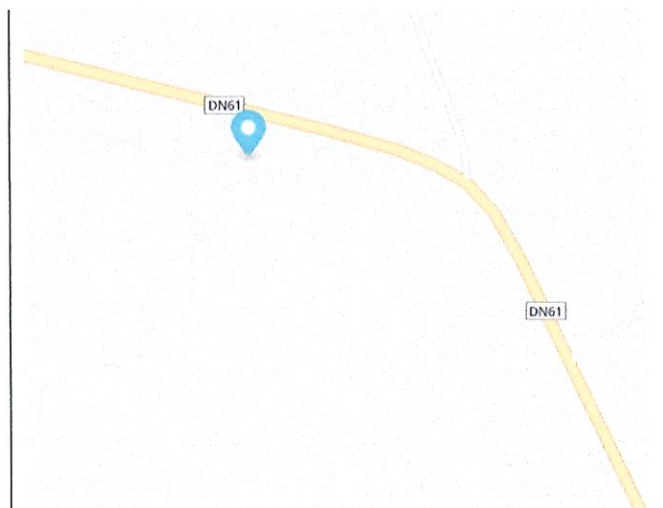
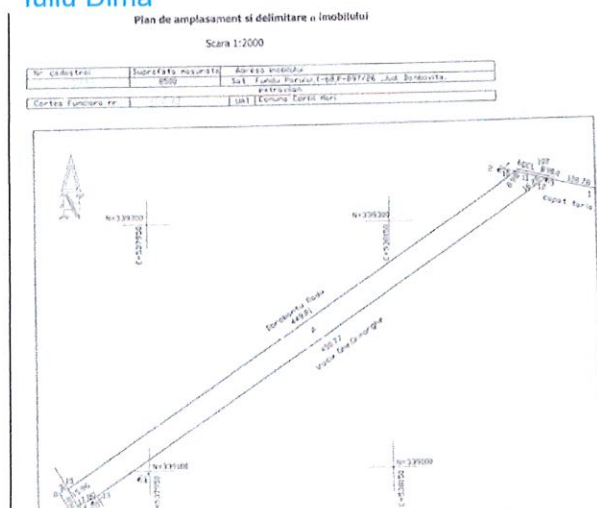
Anunț publicat de:

Agenzie 0723138757

[verificat](#)

Date de contact:

[Iuliu Dima](#)



COMPARABILA D

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-potlogi-7200mp-IDjeAud.html>

22.07.2025

Teren intravilan Potlogi 7200mp Potlogi • OLX.ro

Teren intravilan Potlogi 7200mp

31 000 € Prețul e negociabil

ID: 284227233

Postat 27 iunie 2025

SpecificațiiPersoana fizică Suprafata utila: 7 200 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

Descriere

Vand teren intravilan in Potlogi situat pe soseaua Carpenisului.

Terenul are deschidere la soseaua asfaltata si are stalp de energie.

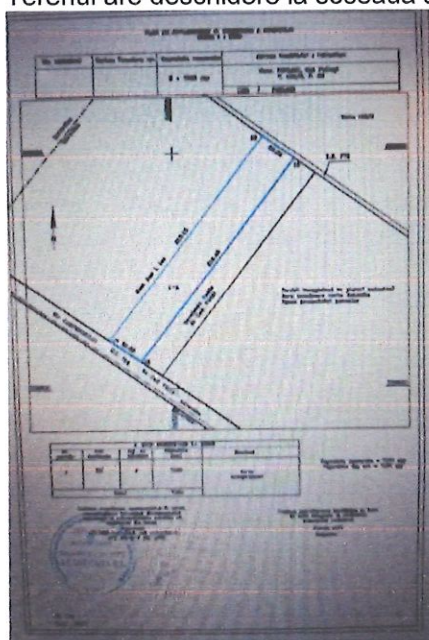
Anunț publicat de:

persoană fizică

Eugen

076 221 5620

verificat

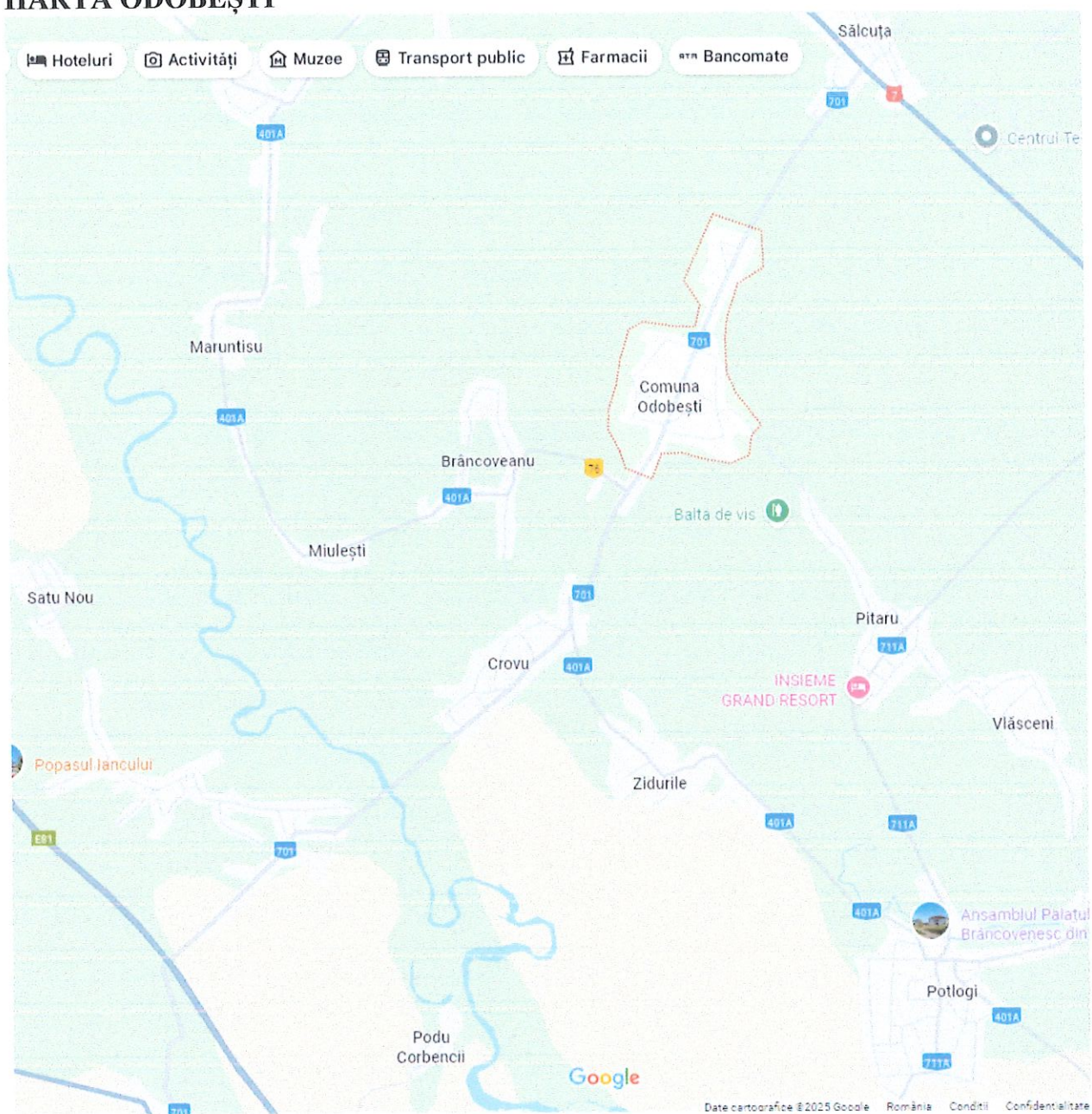


6.2.FOTOGRAFII și HARTĂ

FOTOGRAFII



HARTĂ ODOBEȘTI



6.3. Documente/acte proprietar



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară DAMBOVITA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Targoviste

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 74484 Odobesti

Nr. cerere	76903
Ziua	04
Luna	06
Anul	2025
Cod verificare 100190061391	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Dambovita, UAT Odobesti, Loc. Odobesti, punct Santier

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	74484	6.731	Teren neîmprejmuit; Imobil neîmprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
76903 / 04/06/2025			
Act Notarial nr. Act de dezmembrare 829, din 03/06/2025 emis de NEAGU DENISA-MARILENA;			
B1	Se înființează cartea funciară 74484 a imobilului cu numărul cadastral 74484 / UAT Odobesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 70974 înscris în cartea funciară 70974;		A1
Adresa nr. 2901, din 05/12/2008 emis de Consiliul Jud. Dambovita;			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1		A1
	1) COMUNA ODOBESTI , domeniul public		
	OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 70974/Odobesti, inscrisa prin incheierea nr. 72267 din 09/12/2008;		

C. Partea III. SARCINI .

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

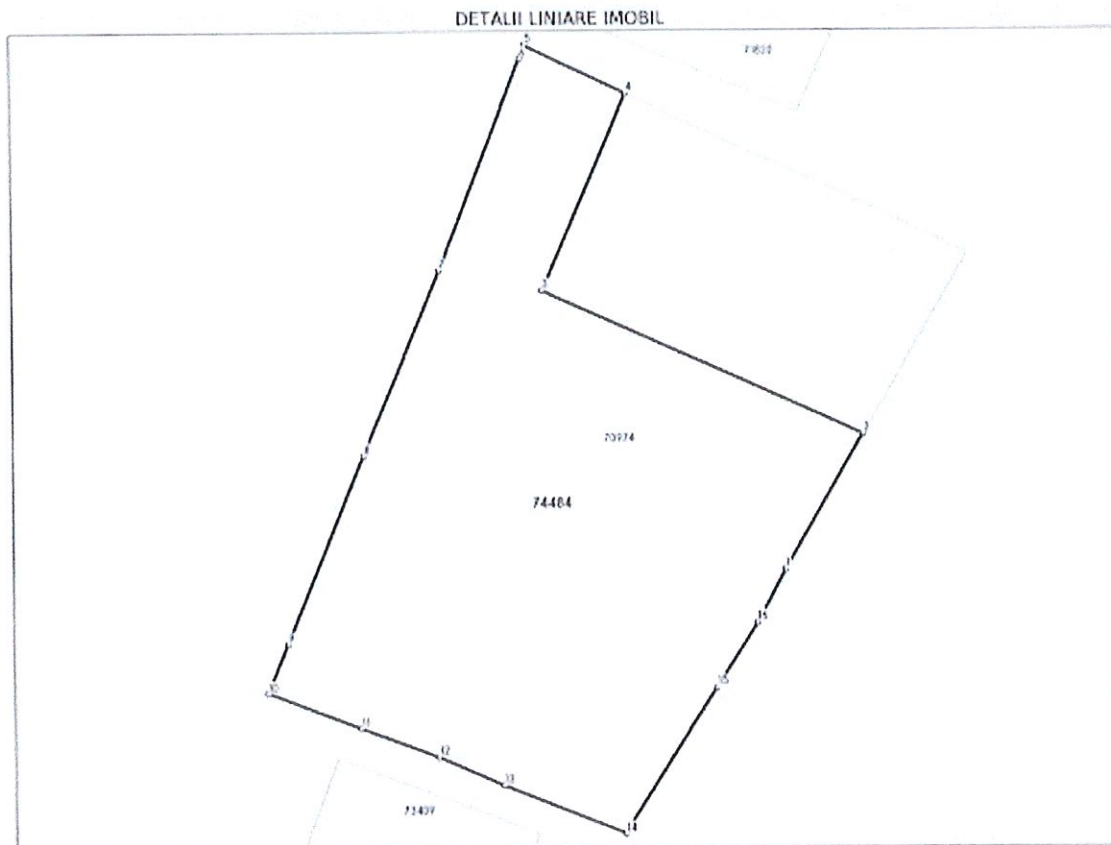
Carte Funciară Nr. 74484 Comuna/Oraș/Municipiu: Odobesti

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
74484	6.731	Imobil neîmprejmuit.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	6.731	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	27.108
2	3	61.563
3	4	37.081
4	5	19.521
5	6	2.572
6	7	39.218

Carte Funciară Nr. 74484 Comuna/Oraș/Municipiu: Odobesti

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	34.635
8	9	35.119
9	10	9.156
10	11	17.445
11	12	14.549
12	13	12.484
13	14	22.922
14	15	30.0
15	16	13.374
16	1	10.428

** 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
04-06-2025

Asistent Registrator,
MIHAELA MINOI

Referent,

Data eliberării,
//___

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

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, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legea 190/2018

Pagina 3 din 3

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

Formatat versiunea 1.1

DUPLICAT
ACT DE DEZMEMBRARE

Subscrisa, **COMUNA ODOBESTI**, CUI 4402698, cu sediul social în județul Dâmbovița, comuna Odobești, satul Odobești, prin împuternicit, **Anghel Vasile**, cetățean român, CNP 1630228154206, cu domiciliul în județul Dâmbovița, comuna Odobești, satul Odobești, strada Principală, numărul 218, în baza Hotărârii Consiliului local al comunei Odobești numărul 51/22.05.2025 și a Împuternicirii numărul **4756/02.06.2025** emise de Primarul comunei Odobești, în calitate de proprietară,

Dezmembrez:

1. Suprafața de 9064 (nouă mii șaizeci și patru) metri pătrați, teren curți-construcții, situat în intravilanul localității Odobești, comuna Odobești, județul Dâmbovița, Punctul „Șantier”, număr cadastral **70974**, înscris în **Cartea funciară nr. 70974** a comunei **Odobești**.

Suprafața de teren de mai sus, face parte din domeniul public al comunei Odobești, conform H.C.L. Odobești cu numărul 76/21.11.2008 și anexa la aceasta - inventarul bunurilor ce fac parte din domeniul public al localității Odobești, poziția 108.

Loturile rezultate în urma dezmembrării, în conformitate cu Planul de Amplasament și Delimitare a Corpului de proprietate vizat sub numărul 61063/29.04.2025, de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dâmbovița, sunt:

Lotul 1. Suprafața de 2333 (două mii trei sute treizeci și trei) metri pătrați, teren curți-construcții, situat în intravilanul localității Odobești, comuna Odobești, județul Dâmbovița, Punctul „Șantier”, număr cadastral **74483**.

Lotul 2. Suprafața de 6731 (șase mii șapte sute treizeci și unu) metri pătrați, teren curți-construcții, situat în intravilanul localității Odobești, comuna Odobești, județul Dâmbovița, Punctul „Șantier”, număr cadastral **74484**.

Imobilele au taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală numărul **4756/02.06.2025** emis de Primăria Odobești.

Imobilele nu sunt grevate de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din Extrasul de Carte Funciară numărul **76437/03.06.2025** emis de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dâmbovița.

În vederea autentificării prezentului act, Primăria Odobești a emis Certificatul de Urbanism numărul **25/07.05.2025**.

Noi, părțile, declarăm că înainte de semnarea actului am citit personal conținutul acestuia, pe care l-am înțeles în totalitate și arătăm că el corespunde voinței și condițiilor stabilite de noi de comun acord, drept pentru care semnăm mai jos.

Tehno-redactat și autentificat la **Birou individual notarial NEAGU DENISA MARILENA** într-un singur exemplar original, care rămâne în arhiva biroului notarial, numărul duplicatelor întocmite fiind menționat în încheierea aferentă, duplicate care nu poartă semnătura părții, dar care au aceeași forță probantă ca înscrisul original.

Proprietară,
COMUNA ODOBESTI,
prin împuternicit
Anghel Vasile
SS



ROMÂNIA - UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
Birou individual notarial NEAGU DENISA MARILENA
Licența de funcționare nr. 2515/2208/11.12.2013
municipiul Târgoviște, Str. I.C. Brătianu, bl. A1B, sc. B, parter, ap. 1, Județul Dâmbovița
Tel. 0726.684.037/0754.226.455; E-mail: notariat.neagu.denisa@gmail.com

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 829
Anul 2025 Luna Iunie Ziua 03

În fața mea, **NEAGU DENISA-MARILENA**, notar public, la sediul biroului, s-a prezentat:
Anghel Vasile, cetățean român, CNP 1630228154206, cu domiciliul în județul Dâmbovița, comuna Odobești, satul Odobești, strada Principală, numărul 218, identificat cu CI seria DD, numărul 956540, emisă de SPCLEP Potlogi, cu valabilitate până la 28.02.2079, în calitate de împuternicit pentru **COMUNA ODOBESTI**, CUI 4402698 cu sediul social în județul Dâmbovița, comuna Odobești, satul Odobești, în baza Hotărârii Consiliului local al comunei Odobești numărul 51/22.05.2025 și a Împuternicirii numărul **4756/02.06.2025** emise de Primarul comunei Odobesti care, după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.

În temeiul art. 12 lit. b) din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare,

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput onorariul de 950.00 lei și TVA aferent de 180.5 lei, achitat cu OP

NOTAR PUBLIC,
NEAGU DENISA-MARILENA
SN

Prezentul duplicat s-a întocmit în 4 exemplare, de NEAGU DENISA-MARILENA, notar public, astăzi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC,
NEAGU DENISA-MARILENA

