ANEXA Nr. 2
LA HCL nr. 82/30.09.2025

JUDEȚUL DÂMBOVIȚA
PRIMĂRIA COMUNEI ODOBEȘTI
INTRARE
IEȘIRE NR. 6350
Ziua 29 Luna 07 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

SOCIETATEA COMERCIALĂ EVAL-PROCONS SRL TÂRGOVIȘTE - DÂMBOVIȚA

Nr. înregistrare 698 / 27.07.2025

RAPORT DE EVALUARE

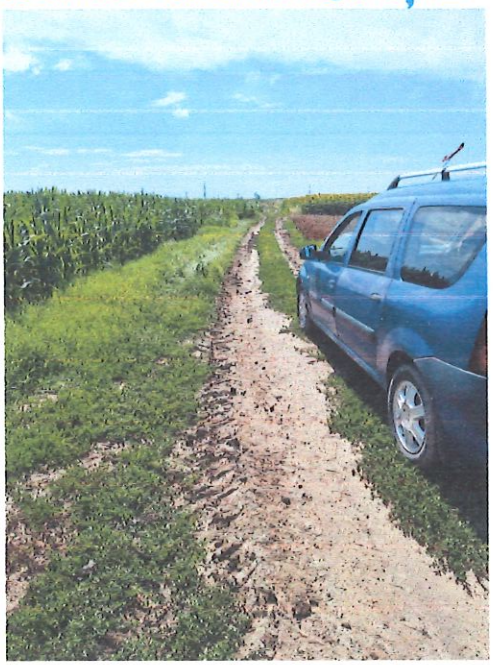
PROPRIETATE IMOBILIARĂ

TEREN

7.300 mp- CF Nr. 71612 Odobesti; 8.800 CF Nr. 71614- 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, informaţiile şi conţinutul prezentului raport fiind confidenţiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate şi nu vor fi transmise unor terţi fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului **EVAL-PROCONS SRL**, al clientului şi 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 referinţă ai evaluării 8
1.1. Identificarea şi competenţa evaluatorului 8
1.2. Identificarea clientului şi a oricăror alţi utilizatori desemnaţi 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 şi sursa informaţiilor pe care se va baza evaluarea 9
1.9. Ipoteze şi ipoteze speciale 9
1.10. Restricţii de utilizare, difuzare sau privatare 10
1.11. Declararea conformităţii 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 evetualelor bunuri imobile evaluate 14
2.3. Date despe zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare 14
2.4. Informaţii despre amplasament 14
2.5. Descrierea terenului 14
2.6. Date privind impozttele şi taxele 14
2.7. Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente 14
CAPITOLUL III
3. Analiza pieţei 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 şi concluzia asupra valorii 21
CAPITOLUL VI.
ANEXE 23
6.1. Evaluare TERENURI 24
6.2. Fotografii/Hartă 42
6.3. Documente/acte proprietar 45

SINTEZA RAPORTULUI

Client/ Utilizator	*Persoană juridică:* **PRIMARIA COMUNEI ODOBEŞTI**, CIF: 4402698, cu sediul: comuna Odobesti, sat Odobesti, strada Bancii nr. 1, judeţ Dâmbovita, cod postal 137345, tel/fax: +40245-721101, 721236, e-mail: primaria_odobesti@yahoo.com
Data editării raportului	22.07.2025
Data inspecţiei	30.06.2025
Data evaluării	22.07.2025
Evaluator autorizat	Eval-Procons SRL membru corporativ ANEVAR cu autorizaţia nr. 0170 valabilă 2025; CUI 24512725, cu sediul: Târgovişte, b-dul Eroilor, nr. 15, bl. C4A, cod postal 130115; poliţă de asigurare profesională emisă de Societatea Allianz-Ţiriac 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 proprietăţii imobiliare (EPI) atestat de ANEVAR, legitimaţie nr.13369, valabilă 2025, Certificat de asigurare de răspundere profesională nr. 52363 din 21.01.2025, valabil 01.01.2025-31.12.2025. Competenţe: -Evaluatorul oferă o evaluare obiectivă şi imparţială; -Evaluatorul nu are nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea; -Evaluatorul îndeplineşte cerinţele adecvate de calificare profesională şi are competenţa de a realiza prezenta evaluare; -Evaluatorul nu a primit asistenţă profesională în elaborarea raportului din partea altor evaluatori
Tip proprietate	Proprietate imobiliara –teren în suprafaţă de 7.300 mp, extravilan, arabil, NC: CAD 297 UAT Odobeşti; - teren în suprafaţă de 8.800 mp, extravilan, arabil, NC: CAD 296 UAT Odobeşti;
Adresă poştală	Sat Odobeşti, cod postal 137345, comuna Odobeşti, judeţ Dâmboviţa.
Amplasament	În extravilanul (câmp agricol) UAT Odobeşti:- teren în suprafaţă de 7.300 mp, categoria de folosinţă arabil, NC: CAD 297, CF nr. 71612; - teren în suprafaţă de 8.800 mp, categoria de folosinţă arabil, NC: CAD 296, CF nr. 71614. *Detalii* privind amplasamentulul si localizarea terenurilor sunt, prezentate în *cap. 6 anexe 1.* din prezetul raport.
Sarcini înregistrate	Nu
Dreptul de proprietate evaluat	Este considerat deplin, ca fiind liber de sarcini, valabil şi marketabil.
Obiectul evaluării	Imobilele terenuri situat în sat Odobeşti, comuna Odobeşti, din câmpul agricol, au destinaţia extravilan şi categoria de folosinţă arabil, în suprafaţă de 7.300 mp, NC: CAD 297, CF nr. 71612 Odobeşti şi în în suprafaţă de 8.800 mp, NC: CAD 296, CF nr. 71614 Odobeşti.

<table>
<tr><td>Scopul evaluării</td><td>Scopul evaluării este schimb/tranzacţie, iar cerinţa este estimarea valorii de piaţă a bunului menţionat mai sus, aşa cum este definită în Standardele de Evaluare a bunurilor ediţia ANEVAR 2025 (în vigoare de la 01.07.2025). Valoarea de piaţă a terenurilor a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ţinându-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 şi conformare (IVS 102)
✓ SEV 103 – Raportare (IVS 103)
✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
✓ SEV 105 – Abordări şi metode de evaluare
✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietaţii imobiliare (IVS 400)
✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
✓ Glosar , Abrevieri , Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat</td></tr>
<tr><td>VALOAREA DE PIAŢĂ ESTIMATĂ</td><td>Valoarea de piaţă propusă este:
<table>
<tr><td rowspan="2">Denumire</td><td>Suprafaţă</td><td colspan="3">Valoare de piaţă estimată</td></tr>
<tr><td>mp</td><td>euro/mp</td><td>euro</td><td>lei</td></tr>
<tr><td>TOTAL din care:</td><td></td><td></td><td>25.760</td><td>130.610</td></tr>
<tr><td>TEREN extravilan, arabil, CAD 297, CF nr. 71612 Odobeşti.</td><td>7.300</td><td>1,60</td><td>11.680</td><td>59.220</td></tr>
<tr><td>TEREN extravilan, arabil, CAD 296, CF nr. 71614 Odobeşti.</td><td>8.800</td><td>1,60</td><td>14.080</td><td>71.390</td></tr>
</table>
curs: BNR 22.07.2025 5,0705 lei/euro
Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum şi considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:
➢ Valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, condiţiile limitative şi aprecierile exprimate în prezentul raport şi este valabilă în condiţiile economice şi juridice menţionate în raport;
➢ Valoarea estimată se referă la un imobil-teren;
➢ Valoarea este valabilă numai pentru destinaţia precizată în raport;
➢ Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piaţă a imobilului-teren;
➢ Valoarea este o predicţie.
Raportul a fost elaborat pe baza standardelor de evaluare, recomandărilor şi metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR .</td></tr>
<tr><td>Necesitatea evaluării</td><td>o Adresa depusă la registratura Primăriei Odobeşti, de Firma PROD PLAST PANDA SRL, CUI 19150424, reprezentată legal prin dl. Florea Marian, firmă cu sediul în comuna Odobesti, sat Odobesti, judeţul Dâmboviţa, ce utilizează legal terenul cu NC 74484, CF nr. 74484 UAT Odobeşti, în baza CONTRACT DE ÎNCHIRIERE nr. 98/08.01.2018 şi adiţionalele la contract: Act Adiţional nr. 1/01.03.2019 şi Act Adiţional nr. 2/01.03.2021, adresă prin care propune un contract de schimb, cu terenurle de evaluati, proprietatea sa, conform Act Notarial nr. CONTRACT VANZARE Auttentificat cu nr. 1181, din 19/06/2025 emis de Tudor Lucian Doru, în suprafaţe de: 7.300 mp- NC: CAD 297, CF 71612-</td></tr>
</table>

	UAT Odobeşti şi 8.800 mp- NC: CAD 296, CF 71614-UAT Odobeşti, terenuri care sunt amplasate în extravilanul UAT Odobeşti,în câmpul agricol, la o distanţă de cca 200 m de DJ 701; pentru a dezvolta investiţia pe care o deţine în scop economic-productiv. o Raportul de evaluare a fost întocmit ţinând cont de toate informaţiile furnizate de către client, precum şi pe baza datelor culese cu ocazia inspecţiei proprietăţii, iar opinia este exprimată în baza scopului evaluării, a condiţiilor limitative şi a ipotezelor menţionate în cadrul raportului de evaluare.
Constatări în urma inspecţiei	Terenul estesituat în comuna Odobeşti, Sat Odobeşti, judeţ Dâmbovița, deţine carte funciară.

EVAL-PROCONS SRL

SOCIETATEA COMERCIALA EVAL-PROCONS SRL TARGOVISTE - DÂMBOVITA

Evaluator Autorizat EPI-MTA

Ing. Gabriela IONESCU

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
IONESCU GABRIELA
Legitimatia Nr. 13369
Valabil 2025
Specializarea: EI, EPI
ANEVAR

CERTIFICAREA EVALUATORULUI

CERTIFICARE

Subsemnata ing Ionescu Gabriela, evaluator autorizat, în specialitatea evaluarea proprietăţii imobiliare, îmi asum răspunderea privind conţinutul şi concluziile evaluării numai faţă de clientul şi utilizatorul lucrării şi certific, în cunoştinţă de cauză şi cu bună credinţă, că:

- ✓ Afirmaţiile declarate de către mine şi cuprinse în prezentul raport sunt adevărate şi corecte. Estimările şi concluziile se bazează pe informaţii şi date considerate de către evaluator ca fiind adevărate şi corecte.
- ✓ Analizele, opiniile şi concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele şi concluziile limitative menţionate şi sunt analizele, opiniile şi concluziile mele profesionale personale, imparţiale şi nepărtinitoare.
- ✓ Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport şi niciun interes personal legat de părţile implicate;
- ✓ Nu am nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părţile implicate în această evaluare;
- ✓ Angajarea mea în această evaluare şi onorariul pentru această evaluare nu sunt condiţionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnaţi ai raportului;
- ✓ Deţin cunoştinţele şi experienţa necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ✓ Nu mi-a fost oferită asistenţă profesională semnificativă;
- ✓ Sunt membru titular al ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România).
- ✓ La data acestui raport, îndeplinesc cerinţele ANEVAR privind programul de pregătire continuă.

IONESCU GABRIELA

Evaluator Autorizat EPI-MTA

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
IONESCU GABRIELA
Legitimatia Nr. 13369
Valabil 2025
Specializarea: EI, EPI
ANEVAR

CAPITOLUL 1
TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Capitolul 1
Termenii de referinţă ai evaluării

1.1. Identificarea şi competenţa evaluatorului

Identificare

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

-expert evaluator autorizat, evaluare întreprinderi(EI) şi evaluare proprietatea imobiliare (EPI) atestat de ANEVAR prin certificatul nr. 0003826, seria A /1995, emis de Ministerul Învăţământului, legitimaţie 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-Ţiriac Asigurări SA.

1.2. Identificarea clientului şi a oricăror alţi utilizatori desemnaţi

Clientul/utilizator: ▸ *Persoană juridică:* PRIMARIA COMUNEI ODOBEŞTI, CIF 4402612, cu sediul în localitatea Odobeşti, 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 funcţia de PRIMAR.

▸ Consiliul Local al Comunei Odobeşti.

1.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării este schimbul/tranzacţie, ce urmăreşte a răspunde cerinţei de *"estimare a valorii de piaţă pentru terenul în suprafaţă de 6.731 mp"*.

1.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Imobilulele supus evaluării a fost identificat la adresa sat Odobeşti, judeţ Dâmboviţa; carte funciară(CF) nr. 71612, număr cadastral: CAD 297 şi carte funciară(CF) nr. 71614, număr cadastral: CAD 296.

1.5. Tipul valorii

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanţă cu cerinţele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piaţă, aşa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a bunurilor-ANEVAR 2025– SEV 100 Cadrul general.

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

Metodologia de estimare a "valorii de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR: SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

1.6. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informaţiile privind nivelul preţurilor la data de 22.07.2025, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum şi 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 intervievarea reprezentanţilor în vederea stabilirii datelor tehnice, modul de utilizare, aspecte de natură juridică şi economică, informatii culese cu prilejul inspectării proprietăţii supuse evaluarii care a fost efectuată în data de 30.06.2025 de către evaluatorul autorizat Ionescu Gabriela şi administratorul firmei EVAL-PROCONS Ionescu Gheorghe în prezenţa reprezentantului delegat de UAT Odobeşti..

La baza lucrării de evaluare au stat următoarele documente:

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

1.8. Natura şi sursa informaţiilor pe care se va baza evaluarea

Documentele la dispoziţie de catre client, respectiv:

- ✓ CONTRACT DE ÎNCHIRIERE nr. 98/08.01.2018 şi adiţionalele la contract: Act Adiţional nr. 1/01.03.2019 şi Act Adiţional nr. 2/01.03.2021.
- ✓ EXTRASE DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE- Carte funciară(CF) nr. 71612, număr cadastral CAD 297; emis de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară DAMBOVITA, Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Targoviște, din data de 26.07.2025;
- ✓ EXTRASE DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE- Carte funciară(CF) nr. 716142, număr cadastral CAD 2967; emis de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară DAMBOVITA, Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Targoviște, din data de 26.07.2025

Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
- ✓ Privataţii privind piaţa imobiliară-tranzacţii şi oferte;
- ✓ Articole din presă.

Evaluatorul nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către client si proprietar şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

1.9. Ipoteze şi ipoteze speciale

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

Ipoteze

✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv documentele furnizate de către proprietarul imobilului şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare. Se presupune că documentul de proprietate este bun şi marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;

✓ Informaţia furnizată de către terţi este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanţii pentru acurateţe;

✓ Se presupune că nu există condiţii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu-şi asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanţă cu toate reglementările locale şi reprivatate privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanţele sunt expuse, descrise şi luate în considerare în raport;

✓ Din informaţiile deţinute de către evaluator şi din discuţiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existenţa unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăţii evaluate sau valoarea proprietăţilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinţă de efectuarea unor inspecţii sau a unor rapoarte care să indice prezenţa contaminanţilor sau materialelor periculoase şi nici nu a efectuat investigaţii speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există aşa 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 funcţiune 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 informatiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
✓ S-a presupus că legislaţia în vigoare se va menţine şi 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 ţinând seama de tipul proprietăţii, tipul valorii exprimate şi de informaţiile disponibile;
✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă;
✓ Valoarea estimată este valabilă la data evaluării. Intrucât piaţa, condiţiile de piaţă se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înţelege că evaluatorii nu au cunoştinţă asupra stării ascunse sau invizibile a proprietăţii, sau asupra condiţiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezenţa substanţelor periculoase, substanţelor toxice etc.), care pot majora sau micşora valoarea proprietăţii. Se presupune că nu există astfel de condiţii dacă ele nu au fost observate, la data inspecţiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obişnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu sunt responsabili pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinţe şi nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
✓ Acest raport este confidential şi poate fi utilizat numai de catre destinatarul lucrarii în scopul precizat la pct. 1.3. Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu este solicitat să acorde consultanţă ulterioară sau să depună mărturie în instanţă.

Ipoteze special

✓ Nu.

1.10. Restricţii de utilizare, difuzare sau privatare

✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de privatare a acestuia;
✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil;
✓ Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea;
✓ Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
✓ Nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie privatate sau mediatizate fără acordul prealabil al societăţii EVAL PROCONS SRL şi al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Privatarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât clientul şi utilizatorul raportului de evaluare, atrage dupa sine încetarea obligaţiilor contractuale.

1.11. Declararea conformităţii evaluării cu standardele de evaluare ANEVAR

Ca elaborator declar ca raportul de evaluare pe care îl semnez, a fost realizat în concordanţă cu reglementările Standardelor de Evaluare a bunurilor-ANEVAR ediţia 2025 (*în vigoare la data evaluării*) şi cu ipotezele şi ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. Valoarea bunului a

fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ţinându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:
STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR- ANEVAR ediţia 2025:
✓ SEV 100 – Cadru general (IVS Cadrul general)
✓ SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
✓ SEV 102 – Documentare şi conformare (IVS 102)
✓ SEV 103 – Raportare (IVS 103)
✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
✓ SEV 105 – Abordări şi metode de evaluare
✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii 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 şi scopul evaluării sau cu persoanele fizice/juridice implicate.
Acest raport de evaluare este valabil, atat timp cat nu se schimbă condiţiile iniţiale care au stat la baza elaborarii lui.
Evaluatorul are responsabilitate numai fata de client si nu accepta nici o responsabilitate fata de alte persoane, în nici o circumstanţă.

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 dispoziţie.
Asupra proprietăţii *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 concordanţă cu cerinţele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piaţă a proprietăţii, aşa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a bunurilor -ANEVAR 2025– SEV 100 Cadrul general.
Conform acestui standard, "*valoarea de piaţă reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.*"
Metodologia de calcul a "valorii de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţii şi de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR: SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

Procedura de evaluare

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piaţă au fost:
- documentarea, pe baza unei liste de informaţii solicitate clientului;
- inspecţia proprietăţii;
- stabilirea ipotezelor şi ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- deducerea şi estimarea condiţiilor limitative specifice activelor de care trebuie să se ţină seama;
- analiza tuturor informaţiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportună/e pentru determinarea valorii

si fundamentarea opiniei evaluatorului.

Riscul evaluării

În opinia evaluatorului, riscul nerealizarii valorii, este la un nivel minim pe un orizont de timp rezonabil. La data evaluării piaţa pentru proprietăţi similare cu subiectul, prezinta o perioada de stagnare, datorita condiţiilor economice naţionale şi mai ales internaţionale, putând apărea, în

perioada urmatoare, riscul unor corecţii de preţuri care sunt însă greu de cuantificat la momentul evaluării atât în ceea ce priveste amploarea cât şi perioada de timp în care se vor manifesta.
În conformitate cu prevederile SEV 230 Drepturi asupra proprietăţii imobiliare au fost analizate următoarele aspecte:

- *activitatea curentă şi tendinţele pieţei relevante*

- în prezent, piata imobiliară specifică este timid activă, consecintă a reducerii numărului de tranzactii pe fondul scăderii disponibilitătii finanţării;
- tendintele pieţei sunt de reducere a trendului ascendent al preţurilor, însă numărul tranzacţiilor va ramâne redus.

- *cererea anterioară, curentă şi viitoare pentru tipul de proprietate imobiliară şi pentru localizare*

- cererea curentă este redusă, pe fondul disponibilităţii reduse a finantării si incertitudinii cu privire la situatia viitoare a economiei locale si nationale;
- se preconizează continuarea reducerii cererii pentru proprietăti similare, însă ritmul de reducere va încetini.

- *orice cerere potenţială 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 populatiei si, implicit, a reducerii cererii, care ar putea conduce la reducerea preţurilor.

Responsabilitatea faţă de terţi

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informaţiilor furnizate de către client/beneficiar, corectitudinea şi precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului şi utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidenţial, strict pentru client si utilizator iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate faţă de o terţă persoană, în nici o circumstanţă.

CAPITOLUL II
PREZENTAREA DATELOR

Capitolul 2

Prezentarea datelor

2.1. Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică
Imobilele supuse evaluării au fost identificate la adresa: comuna Odobeşti, sat Odobesti, judeţ Dâmboviţa şi acestea sunt: teren în suprafaţă de 7.300 mp, cu destinaţia extravilan, categoria arabil carte funciară(CF) nr. 71612, număr cadastral CAD 297 şi teren în suprafaţă de 8.800 mp, cu destinaţia extravilan, categoria arabil carte funciară(CF) nr.71614, număr cadastral CAD 296. Imobilule teren în suprafaţă de 7.300 mp şi teren în suprafaţă de 8.800 mp sunt proprietatea firmei, Firma PROD PLAST PANDA SRL, CUI 19150424, reprezentată legal prin dl. Florea Marian, cu sediul în comuna Odobesti, sat Odobesti, judeţul Dâmboviţa; utilizare legală terenuri în baza Act Notarial nr. CONTRACT VANZARE AUT. 1181, din 19/06/2025 emis de Tudor Lucian Doru.

2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate Nu au fost identificate

2.3. Date despre zonă, oraş, vecinătăţi şi amplasare
o Tipul zonei: preponderant cu terenuri libere şi case
o Accesul în zonă se realizează cu ajutorul mijloacelor de transport în comun (maxi-taxi) şi a autovehiculelor personale.
o Unităţi comerciale în apropiere: Da
o Unităţi de învăţământ: Da,
o Unităţi de cultură: Da
o Unităţi medicale: Da
o Instituţii de cult: Da
o Sedii de bănci: Nu
o Instituţii guvernamentale: DA
o Muzee: Nu
o Parcuri: Nu
o Lacuri: Nu
o Cursuri de apă: Da

Odobesti este o comună în judeţul Dâmboviţa, Muntenia, România, formată din satele Miulesti, Brîncoveanu, Crovu, Zidurile şi Odobesti (reşedinţa).
Comuna Odobesti se învecinează cu urmatorele comune:

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

2.4. Informaţii despre amplasament
Comuna Odobeşti se află în sudul judeţului, pe malul stâng al Argeşului, la sud de oraşul Titu şi este străbătută de şoselele judeţene DJ701, care leagă acest oraş de autostrada Bucureşti–Piteşti şi DJ401, care leagă Titu de Bolintin-Vale.
Conform recensământului efectuat în 2011, populaţia comunei se ridică la 5.183 de locuitori.

2.5. Descrierea terenului de evaluat
Caracteristici fizice:
Teren în suprafaţă de 7.300 mp, cu destinaţia extravilan, categoria arabil carte funciară(CF) nr. 71612, număr cadastral CAD 297 şi teren în suprafaţă de 8.800 mp, cu destinaţia extravilan, categoria arabil carte funciară(CF) nr. 71614, număr cadastral CAD 296.
Detalii privind amplasamentulul, localizarea şi descierea terenului sunt prezentate în cap. 6, anexe 1. din prezetul raport.

2.6. Date privind impozitele şi taxele
Valorile impozabile, impozitele şi taxele locale şi alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin hotarari ale consiliului local.

2.7. Istoric, incluzând vânzările anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente
• Ultimele informaţii despre tranzacţionarea proprietăţii sunt disponibile în contractul de vânzare-cumpărare pus la dispoziţie:

- Data: - ;
- Vânzător: -;
- Preţ vânzare: -

CAPITOLUL III
ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Capitolul 3
Analiza pieţei imobiliare

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.
Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru. Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.
Proprietăţile imobiliare sunt durabile şi pot fi privite ca investiţii. Sunt puţin lichide şi de obicei procesul de vânzare este lung.
Piaţa imobiliară specifică proprietatii din acest raport este activă la data evaluări, deoarece pe terenul cu suprafeţe mici similar / asemănătoare cele care fac obiectul evaluării, se pot dezvolta investitii cu utilizare, rezidenţială cât şi comerciale.
Pe piaţa locală nu s-au identificat tranzacţii sau de închiriere imobile similare cu subiectul, la care evaluatorul să aibă acces, **dar** "*Dacă există puţine vânzări[1] recent finalizate sau când accesul evaluatorilor la vânzările recent finalizate este restricţionat prin diverse prevederi specifice cadrului legal sau când sunt puţineinformaţii disponibile privatului larg, evaluatorul poate lua în considerare preţurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare (oferte), cu condiţia ca relevanţa acestor informaţii să fie stabilită clar, analizată critic şi argumentată*"-
conform paragraf 30.3 din SEV 105 Abordări şi metode de evaluare-Metoda comparaţiei vânzărilor din Standardele de evaluare a bunurilor, pag. 37, unde în nota[1] se precizează:
" Vânzarea este procesul de la ofertare până la încheierea tranzacţiei şi poate include oricare etapă din proces. Oferta poate fi luată în considerare şi utilizată ca tranzacţie atâta timp cât a fost analizată din perspectiva unei tranzacţii, adică au fost aplicate ajustări de tip negociere şi/sau au fost verificate pertinenţa şi gradul de realism al acesteia."
Avem o piaţa locală de terenuri, acestea au caracteristici care *nu* o fac diferită faţă de alte *localităţi din zonele învecinate*. Oamenii nu vând teren decât în situaţii deosebite, iar terenul agricole mari sunt ofere 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) şi s-a constatat că în fiecare din aceste perioade s-au identificat puţine oferte de terenuri asemănătoare cu cele de evaluat şi câteva oferte de teren cu case/construcţii.
Preţurile ofertelor credibile pentru terenuri similare/asemănătoare cu cele analizate se regăsesc sunt între 0,5 €/mp şi 5 €/mp, preţ ce variază în funcţie de localizare, mărimea suprafeţei şi caracteristici fizice. S-a identificat o tranzacţie din sursă privată dar nu recentă; de asemenea nu s-au identificat oferte de închiriere (private) pe piaţa locală. În urma analizei informaţiilor de piaţă identificate şi a discuţiilor cu proprietarii din zonă şi agenţi imobiliari cât şi alţi participanţi la piaţa imobiliară, s-a constatat că în intervale analizate, ajustarea pentru negociere practicată uzual pentru ofertele expuse de terenul cu suprafaţe până la 5000 mp, poate ajunge la 15%, şi deprecierea economică externă se situează la cca. 5%.
Din analiza generală a ofertelor s-a constatat că la dublarea suprafeţei terenurilor peste 1.000 mp,

apare o decotare de cca. 2%.
Prin analiza tuturor informaţiilor privind piaţa imobiliară locală, specifică zonei imobilului de evaluat, participanţii la piaţă nu recuosc diferenţă între categoriile terenurilor în preţ, iar preţul pe piaţa sa menţinut constant în perioada analizată, rezultat obţinut în urma consultării privataţiei de profil: "ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE-Produs unic dezvoltat în platforma EPI" https://www.analizeimobiliare.ro/analiza-pietei/ (platformă privată)
În concluzie, situatia pietei imobiliare analizate este cea specifică proprietăţilor din acest raport şi se prezintă astfel:
- în perioada analizată: este în uşoară creştere;
- oferta: există, dar aceste oferte sunt prezente de o perioadă lungă pe piaţă;
- cererea: satisfăcătoare;
- durata de tranzacţionare: 6- 18 luni şi uneori mai mult;
- interes de achiziţie: satisfăcător, pentru proprietăţi imobile terenuri asemănătoare cu subiectul de evaluat;
- interes de închiriere: timid;
- cea mai bună utilizare (CMBU) în cazul imobiluli subiect, având în vedere scopul evaluării, este cea existentă;
Cererea solvabilă reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorinţa pentru cumpărare sau închiriere, la diferite preţuri, pe o anumită piaţă, într-un anumit interval de timp.
Pentru că pe o piaţa imobiliară oferta se adaptează încet la nivelul şi tipul cererii, valoarea proprietăţilor tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influenţată de cererea curentă.
În general, nivelul cererii solvabile a rămas totuşi constantă în ultima perioadă în zona terenului subiect, deşi la nivel national avem o scădere, fiind cauzată de criza economică, diminuarea interesului investiţional şi scăderea nivelului creditării.
Cererea pentru proprietatile imobiliare subiect vine în principal din partea persoanelor juridice. O bună parte a potenţialilor cumpărători solvabili preferă achiziţionarea terenurilor pentru dezvoltare.
În ceea ce priveşte schimbul/tranzacţie acestui tip de propritate, 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 in vedere tipul proprietății și informațiile disponibile privind oferte/tranzacții cu proprietați 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 utilizari 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 şi concluzia asupra valorii

Valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt urmatoarele:
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 estimarii finale a valorii, fundamentată şi semnificativă, sunt: adecvarea, precizia şi cantitatea de informaţii.

Adecvarea:
Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului şi utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietăţii imobiliare şi viabilitatea pieţei.

Precizia:
Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului in corectitudinea datelor, de calculele efectuate şi de corecţiile aduse preţurilor de vânzare a proprietăţilor comparabile.

Cantitatea informatiilor:
Adecvarea şi precizia influenţează calitatea şi relevanţa rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informaţiilor evidenţiate de o anumită Locatar (chiriaş)e comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar şi datele care îndeplinesc criteriile de adecvare şi precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informaţii. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informaţiile suplimentare disponibile.

Luand în calcul criteriul adecvării, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate (teren) şi scopul evaluării, este metoda comparaţiei directe-analiza pe perechi de date din cadrul abordării prin piață.
Această metodă îndeplineşte criteriul preciziei şi criteriul cantităţii şi calităţii informatiilor.

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

Denumire	Suprafață	Valoare de piață estimată		
	mp	euro/mp	euro	lei
TOTAL din care:			25.760	130.610
TEREN extravilan, arabil, CAD 297, CF nr. 71612 Odobești.	7.300	1,60	11.680	59.220
TEREN extravilan, arabil, CAD 296, CF nr. 71614 Odobești.	8.800	1,60	14.080	71.390

curs: BNR 22.07.2025 5,0705 *lei/euro*

SC EVAL-PROCONS SRL **Expert autorzat 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 **7.300 mp**.
Detalii la terenul subiect sunt prezentate în tabelul următor:

Subiect	Teren extravilan în suprafață de 7.300 mp, situat în câmp agricol, categoria de folosință arabil
Client/Utilizator	Proprietarul terenului 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 Act Notarial nr. CONTRACT VANZARE AUT. 1181, din 19/06/2025 emis de Tudor Lucian Doru
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 Dâmbovța
Amplasare/locație	Sat Odobești ; Amplasament: în extravilanul UAT Odobești, carte funciară (CF) nr. 71612, număr cadastral: CAD 297.
Suprafață (mp)	7.300 mp
Destinația	Extravilan
Categoria de folosință	Arabil
Topografie	Teren plan
Formă	Aprox. regulată
Utilități	Nu
Acces	Accesul se realizează din drum de exploarare din pământ- ce pornește din drumul județean DJ 701.
Situația actuală a terenului	Terenul este cultvat, cu cultură de porumb, situat în zona periferică de extravilan, la cca 800 de metrii de intrarea în localitatea Obobesti dinspre Titu, zonă preponderentă cu terenuri agricole (câmp agricol)
Vecinătăți	Drum de acces și terenuri agricole
Artere importante	Terenul se află la cca 0,200 km de DJ 701

PROCEDURA DE EVALUARE

Abordarea	– prin piață
Metoda aplicată	– metoda comparației directe

Determinarea valorii

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

DETERMINAREA VALORII DE PIAȚĂ.

Modul de abordare

Pentru proprietățile imobiliare asemănătoare cu cea analizată, la data evaluării avem:
- situatia pietei imobiliare : teoretic este stationară, 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 directe,* 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 vânzări[1] recent finalizate sau când accesul evaluatorilor la vânzările recent finalizate este restricționat prin diverse prevederi specifice cadrului legal sau când sunt puțineinformații 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 nota[1] 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 pertinența și gradul de realism al acesteia."*

Vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate in suma de bani sau in procente, pentru a reflecta diferentele intre fiecare proprietate comparabilă si proprietatea de evaluat, obtinandu-se astfel un indicator de valoare pentru proprietatea analizata.

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

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 commune 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: Miulesti, Brîncoveanu, Crovu, Zidurile și Odobesti (reședința).

Oferte teren iunie-iulie 2025

OFERTE TEREN EXTRAVILAN (iunie - iulie)2025 ce respectă Legea nr. 17 din 7 martie 2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor **agricole** situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001					
Oferit pe	oferit de	Localitate	Categ. Teren	Suprafață mp	Preț ofertă €/mp
DE EVALUAT **Teren extravilan arabil 7.300 mp, Tarla 64, Parcela 457/1/12, câmp agricol** **Teren extravilan arabil 8.800 mp, Tarla 64, Parcela 457/1/10, câmp agricol** **în apropiere de DJ701**					
OFERTE pe site-ul Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale DIRECȚIA PENTRU AGRICULTURĂ JUDEȚEANĂ **DÂMBOVIȚA** https://dadrdambovita.ro/oferte-de-vanzari-terenuri					
https://dadrdambovita.ro/wp-content/uploads/simple-file-list/16_07_2025-oferta-33810-Potlogi.pdf	Persoana fizică Măringuț Maria 0727 377 792 tel. valid	Potlogi	extravilan arabil T54/2, P29 CF, NC 80475	2.485	2,38
https://dadrdambovita.ro/wp-content/uploads/simple-file-list/15-07-2025-oferta-33796-ODOBESTI.pdf	Persoana fizică Stoican Siilvia 0765 267 609 tel. valid	Odobești	extravilan arabil T40/423, P2 CF, NC 80475	5.800	0,52
https://dadrdambovita.ro/wp-content/uploads/simple-file-list/07-07-2025-oferta-33735-ODOBESTI.pdf	Persoana fizică Pelmuși Floarea 0723676 201 tel. valid	Odobești	extravilan arabil T11, P95/58/3 CF, NC -	1.600	0,93
https://dadrdambovita.ro/wp-content/uploads/simple-file-list/30-06-2025-oferta-33625-ODOBESTI.pdf	Persoana fizică Neculae Neculae 0721 141 335 tel. valid	Odobești	extravilan arabil T13, P42/9 CF, NC 71958	2.296	0,86
https://dadrdambovita.ro/wp-content/uploads/simple-file-list/23-06-2025-oferta-33548-ODOBESTI.pdf	Persoana fizică Pelmuși Floarea 0723676 201 tel. valid	Odobești	extravilan arabil T41, P449/529 CF, NC 75368	5.400	0,55
https://dadrdambovita.ro/wp-content/uploads/simple-file-list/23-06-2025-oferta-33547-ODOBESTI.pd	Persoana fizică Pelmuși Floarea 0723676 201 tel. valid	Odobești	extravilan arabil T7, P2/34/97 CF, NC	2.500	0,60
https://dadrdambovita.ro/wp-content/uploads/simple-file-list/03-07-2025-oferta-33694-TITU.pdf	Persoana fizică Alexandru Ecaterina 0721 553 763 tel. valid	Titu Salcuta	extravilan arabil T62, P441/13 CF, NC 75919	3.338	1,00
https://dadrdambovita.ro/wp-content/uploads/simple-file-list/30-06-2025-oferta-33620-POTLOGI.pdf	Persoana fizică Barandiaran 0720 163 712 tel. valid	Potlogi	extravilan arabil T9, P102/6 CF, NC 75336	12.500	1,83

https://dadrdambovita.ro/wp-content/uploads/simple-file-list/30-06-2025-oferta-33619-POTLOGI.pdf	Persoana fizică Barandiaran 0720 163 712 tel. valid	Potlogi	extravilan arabil T101/3 P5 CF, NC 74859	10.600	1,83
https://dadrdambovita.ro/wp-content/uploads/simple-file-list/30-06-2025-oferta-33617-POTLOGI.pdf	Persoana fizică Barandiaran 0720 163 712 tel. valid	Potlogi	extravilan arabil T101/3, P7 CF, NC 74859	7.900	1,83
https://dadrdambovita.ro/wp-content/uploads/simple-file-list/30-06-2025-oferta-33616-POTLOGI.pdf	Persoana fizică Barandiaran 0720 163 712 tel. valid	Potlogi	extravilan arabil T101/3, P13 CF, NC 76397	6.800	1,83
https://dadrdambovita.ro/wp-content/uploads/simple-file-list/26-06-2025-oferta-33584-POTLOGI.pdf	Persoana fizică Barandiaran 0720 163 712 tel. valid	Potlogi	extravilan arabil T101/3, P3 CF, NC74849	9.200	1,83
https://dadrdambovita.ro/wp-content/uploads/simple-file-list/26-06-2025-oferta-33581-POTLOGI.pdf	Persoana fizică Barandiaran 0720 163 712 tel. valid	Potlogi	extravilan arabil T101/3, P2, CF, NC 74787	8.900	1,83
https://dadrdambovita.ro/wp-content/uploads/simple-file-list/15-07-2025-oferta-33796-ODOBESTI.pdf	Persoana fizică Stoican Silvia 0765 267 609 tel. valid	Odobesti	extravilan arabil T40/423, P2, CF, NC 74486	6.800	0,45
https://dadrdambovita.ro/wp-content/uploads/simple-file-list/30-06-2025-oferta-33631-POTLOGI.pdf	Persoana fizică Barandiaran 0720 163 712 tel. valid	Potlogi	extravilan arabil T101/3, P15, CF, NC 74807	9.500	1,83
https://dadrdambovita.ro/wp-content/uploads/simple-file-list/18-06-2025-oferta-33513-LUNGULETU.pdf	Persoana fizică Colomei Silviu -Ilie 0746 246 415 tel.valid	Lunguletu	extravilan arabil T33, P25 CF71756, NC1025	7.200	1,00
https://dadrdambovita.ro/wp-content/uploads/simple-file-list/17-06-2025-oferta-33503-SALCIOARA.pdf	Persoana fizică Grigore Camelia 0729 964 136 tel.valid	Sălcioara	extravilan arabil T38/1, P62, CF, NC 73426	10.400	2,90
OFERTE de pe alte site-uri publice					
https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vanzare-teren-extravilan-titu-targ/gd98d505ge27773fe532g75i717ii11d.html	persoană fizică Sandu 0754 013 374 verificat	Titu Târg-Plopu	extravilan agricol	2.200	2,00
https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-teren-arabil-extravilan-3037-m/i6d1g34he74370h8efe8ged7370hh701.html	persoană fizică Rabuga Elena 0731 602 363 verificat	Ungureni Corbii Mari	extravilan arabil	3.037	2,00
https://www.imoradar24.ro/anunturi/4400-mp-teren-vanzare-hagioaica-10699692	vanzator 0731 499 212	Hagioaica	extravilan agricol	4.400	3,00
https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-corbii-mari-5000mp-256759494	Agenție 0729 203 880 verificat	Corbii Mari la A1	extravilan arabil construibil	5.000	7,00
https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-agricol-de-vanzare/56526940d72d754213i653gf23e78f51.html	persoană fizică Costache Cornelia	Ungureni Corbii Mari	extravilan arabil	5.000	3,00

	0732 146 189 verificat				
https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-agricol-de-vanzare-corbii-mari-9000mp-256760371	Agenție 0729 203 880 tel.valid	Corbii Mari la A1	extravilan agricol construibil	9.000	7,00
https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/terenuri-agricole-de-vanzare-in-com-potlogi-pitaru-db/i10eh1f8dg137hd522757f9d39d4f697.html	persoana fizica 0723 880 841 verificat	Potlogi-Pitaru	extravilan agricol arabil	7.200	2,00
https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-titu-periferie-30000mp-93882	Agenție 0723 138 757 verificat	Titu în apropiere de DN 5	extravilan arabil	30.000	5,00
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-oportunitate-unica-de-investitie-IDjfQoY.html?reason=extended_search_extended_distance	Persoana fizica 0746 019 154 verificat	Corbii Mari	extravilan construibil	7.400	4,90
https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-autostrada-a1-km-57-9100mp/5ih0h0240219782f1h956igf02i90g44.html	persoana fizica 0744 575 785 verificat	Corbii Mari	extravilan arabil (câmp agricol)	9.100	1,21
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-extravilan-langa-a1-IDjuLis.html?reason=extended_search_no_results_distance	persoana fizica 0765 606 337 verificat	Corbii Mari	extravilan arabil (câmp agricol)	10.000	1,50
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-oportunitate-unica-de-investitie-IDjfQoY.html?reason=extended_search_extended_distance	persoana fizica 0746019154 verificat	Corbii Mari la A1	extravilan construibil	7.400	4,90
https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-agricol-de-vanzare/56526940d72d754213i653gf23e78f51.html	persoană fizică Costache Cornelia 0732 146 189 verificat	Ungureni Corbii Mari la raul Arges	extravilan agricol	5.000	3,00

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 3.338 mp, situat în UAT Titu, sat Sălcuța, regimul acestuia fiind de teren extravilan categoria de folosiță arabil situat în câmp agricol; accesul se realizează dintr-un drum (de pământ); topografia acestuia este plană; utilități disponibile nu sunt; forma lotului de teren este regulată. Prețul de vânzare cerut este de 1,00 euro/mp.

2. Proprietatea comparabilă B - teren cu suprafața de 6.800 mp, situat în comuna Odobești, sat Odobești, regimul acestuia fiind de teren extravilan categoria de folosiță arabil situat în câmp agricol; accesul se realizează dintr-un drum (de pământ); topografia acestuia este plană; utilități disponibile nu sunt; forma lotului de teren este regulată. Prețul de vânzare cerut este de 0,45 euro/mp.

3. Proprietatea comparabilă C - teren cu suprafața de 7.200 mp, situat în comuna Potlogi, sat Pitaru, regimul acestuia fiind de teren extravilan categoria de folosiță arabil situat în câmp agricol; accesul se realizează din drum asfaltat; topografia acestuia este plană; utilități disponibile nu sunt; forma lotului de teren este regulată. Prețul de vânzare cerut este de 2,00 euro/mp.

4. Proprietatea comparabilă D - teren cu suprafața de 8.900 mp, situat în localitatea Potlogi, regimul acestuia fiind de teren extravilan categoria de folosiță arabil situat în câmp agricol; accesul se realizează din drum asfaltat; topografia acestuia este plană; utilități disponibile nu sunt; forma lotului de teren este regulată. Prețul de vânzare cerut este de 1,83 euro/mp.

În grila datelorde 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 OBȚINERE 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 procesulului 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)	7.300	3.338	6.800	7.200	8.900
Preț oferă/vânzare (€/mp)	-	1,00	0,45	2,00	1,83
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, câmp agricol în vecinătatea Drumului DJ 701,	Titu -Sălcuța, câmp agricol	Sat Odobești, câmp agricol	Potlogi-Pitaru câmp agricol la limită cu Drumul asfaltat	Sat Potlogi câmp agricol
Suprafață (mp)	7.300	3.338	6.800	7.200	8.900

Amenajări exterioare	Nu (drum pământ)	similar	similar	Da (drum asfaltat)	similar
Topografie/relief	Teren plan	Teren plan	Teren plan	Teren plan	Teren plan
Formă în plan	Regulată	Regulată	Regulată	Regulată	Regulată
Utilități disponibile	Nu	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)		**7.300**	**3.338,00**	**6.800,00**	**7.200,00**	**8.900,00**
0	**Pret oferta/vanzare (€/mp)**		**1,00**	**0,45**	**2,00**	**1,83**
	Tipul comparabilei (tranzacție/ofertă)		Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
	Marja de negociere* din piața specifică **(%)**		**-5%**	**-5%**	**-5%**	**-5%**
	Marja de negociere* din piața specifică (€/mp)		-0,05	-0,02	-0,10	-0,09
	PRET TRANZACȚIE EXTIMATĂ (€/mp)		**0,95**	**0,43**	**1,90**	**1,74**
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)		**0,95**	**0,43**	**1,90**	**1,74**
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 ((€/mp)/mp)		**0,95**	**0,43**	**1,90**	**1,74**
3	**Conditii 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 (Euro/mp)		**0,95**	**0,43**	**1,90**	**1,74**
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)/mp)		**0,95**	**0,43**	**1,90**	**1,74**
5	**Conditii 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)		**0,95**	**0,43**	**1,90**	**1,74**
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII						
6	**LOCALIZARE**	Sat Odobești, câmp agricol în vecinătatea Drumului DJ 701	Titu -Sălcuța, câmp agricol	Sat Odobești, câmp agricol	Potlogi-Pitaru câmp agricol la limită cu Drumul asfaltat	Sat Potlogi câmp agricol
	Comparativ cu subiectul		inferioară	inferioară	superioară	inferioară
	Cuantum ajustare %		10%	10%	-8%	10%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,10	0,04	-0,15	0,17
	PRET CORECTAT (€/mp)		**1,05**	**0,47**	**1,75**	**1,91**
7	**CARACTERISTICI FIZICE**					
7.1	**Suprafata (mp)**	7.300	3.338	6.800	7.200	8.900
	Cuantum ajustare %		-1%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		-0,01	0,00	0,00	0,00
7.2	**Amenajări exterioare**	Drum de pământ învecinătatea DJ-ului	inferioară	inferioară	Drum asfaltat	inferioară
	Cuantum ajustare %		8%	8%	-8%	8%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,08	0,04	-0,14	0,15
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 %		7%	8%	-8%	8%
	Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,07	0,04	-0,14	0,15
	PRET AJUSTAT (€/mp)	-	**1,12**	**0,51**	**1,61**	**2,07**
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)		**1,12**	**0,51**	**1,61**	**2,07**
Ajustare totala bruta absoluta (€)			**0,19**	**0,08**	**0,29**	**0,33**
Ajustare totala procentuala absoluta (%)			20%	19%	15%	19%
Număr ajustări			3	2	2	2

Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:				**C**	
VALOAREA DE PIAŢĂ ESTIMATĂ :**	**1,60**	**euro/mp** (rotunjit)			
	11.680,00	**euro**			

curs: BNR 22.07.2025: 5,0705 *lei/euro*

Notă:

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

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

Explicaţii ajustări

Proprietăţile imobiliare combarabile diferă de proprietatea subiect în ceea ce priveşte **localizarea, suprafaţa** şi **amenajări exterioare** din care se realizează accesul.

Comentariile care urmează explică cum este folosită analiza pe perechi de date pentru determinarea şi aplicarea ajustajelor pentru diferenţele dintre aceste elemente de comparaţie.

. **1. Ajustarea pentru localizare**

. Ajustările pentru localizare se aplică atunci când caracteristicile de poziţionare în zonă ale proprietăţilor imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietăţii evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual şi reflectă creşterea sau descreşterea în valoare a unei proprietăţi, datorate localizării într-o zonă. Pproprietăţile comparabile A, B, C şi D diferă în funcţie de localizare faţă de subiect.

. Ajustarea pentru localizare poate fi o ajustare procentuală (cu cât ar plăti un cumpărător tipic mai mult sau mai puţin pentru o proprietate amplasată într-o zonă mai favorabilă sau mai puţin favorabilă faţă de proprietatea subiect, preţul comparabilei A, B şi D (localizată periferic mai puţin bună faţă de subiect, deci inferioară proprietăţii subiect) se va ajusta pozitiv , preţul comparabilei C (localizată periferic mai bună faţă de subiect, deci superioară proprietăţii subiect) se va ajusta negativ.

. **2. Ajustarea pentru suprafaţă**

. Ajustările pentru suprafaţă se aplică atunci când, în urma observaţiilor concluzionate în cadrul analizei pieţei, rezultă diferenţe de preţ pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcţie de suprafaţa acestuia.
Poprietatea comparabilă A, diferă faţă de subiect.

. Ajustările pentru suprafaţă poate fi o ajustare procentuală (cu cât ar plăti un cumpărător tipic mai mult sau mai puţin pentru pentru un lot de teren care diferă faţă de proprietatea subiec. În cazul nostru, faţă de proprietatea subiect, preţul comparabilei A (care are o suprafaţă mai mică, se vinde mai uşor) se va ajusta negativ.

. **3. Ajustarea pentru amenajări exterioare**

. Ajustările pentru cum se realizează accesul se aplică atunci când accesul la tipul drumului pentru proprietăţile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietăţii evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual şi reflectă creşterea sau descreşterea în valoare a unei proprietăţi, datorate accesului. Pproprietăţile comparabile A, B, C şi D diferă faţă de subiect prin-un acces mai favorabil sau mai puţin favorabil.

. Ajustările pentru amenajările drumului poate fi o ajustare procentuală (cu cât ar plăti un cumpărător tipic mai mult sau mai puţin pentru pentru un lot de teren care

diferă față de proprietatea subiec. În cazul nostru, față de proprietatea subiect, prețul comparabilele A, B și D cu accesinferior subiectului, se va ajusta pozitiv, prețul comparabilei C superioară proprietății subiect, se va ajusta pozitiv.

1.2. Evaluarea terenului

Proprietatea imobiliară subiect este un lot de teren în suprafață de **8.800 mp.**

Detalii la terenul subiect sunt prezentate în tabelul următor:

Subiect	Teren extravilan în suprafață de 8.800 mp, situat în câmp agricol, categoria de folosință arabil
Client/Utilizator	Proprietarul terenuluiFirma 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 Act Notarial nr. CONTRACT VANZARE AUT. 1181, din 19/06/2025 emis de Tudor Lucian Doru
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 Dâmbovța
Amplasare/locație	Sat Odobești ; Amplasament: în extravilanul UAT Odobești, carte funciară (CF) nr. 71614, număr cadastral: CAD 296.
Suprafață (mp)	8.800 mp
Destinația	Extravilan
Categoria de folosință	Arabil
Topografie	Teren plan
Formă	Aprox. regulată
Utilități	Nu
Acces	Accesul se realizează din drum de exploarare din pământ- ce pornește din drumul județean DJ 701.
Situația actuală a terenului	Terenul este cultvat, cu cultură de porumb, situat în zona periferică de extravilan, la cca 800 de metrii de intrarea în localitatea Obobesti dinspre Titu, zonă preponderentă cu terenuri agricole (câmp agricol)
Vecinătăți	Drum de acces și terenuri agricole
Artere importante	Terenul se află la cca 0,200 km de DJ 701

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

1. Proprietatea comparabilă A - teren cu suprafața de 3.338 mp, situat în UAT Titu, sat Sălcuța, regimul acestuia fiind de teren extravilan categoria de folosiță arabil situat în câmp agricol; accesul se realizează dintr-un drum (de pământ); topografia acestuia este plană; utilități disponibile nu sunt; forma lotului de teren este regulată. Prețul de vânzare cerut este de 1,00 euro/mp.
2. Proprietatea comparabilă B - teren cu suprafața de 6.800 mp, situat în comuna Odobești, sat Odobești, regimul acestuia fiind de teren extravilan categoria de folosiță arabil situat în câmp agricol; accesul se realizează dintr-un drum (de pământ); topografia acestuia este plană; utilități disponibile nu sunt; forma lotului de teren este regulată. Prețul de vânzare cerut este de 0,45 euro/mp.
3. Proprietatea comparabilă C - teren cu suprafața de 7.200 mp, situat în comuna Potlogi, sat Pitaru, regimul acestuia fiind de teren extravilan categoria de folosiță arabil situat în câmp agricol; accesul se realizează din drum asfaltat; topografia acestuia este plană; utilități disponibile nu sunt; forma lotului de teren este regulată. Prețul de vânzare cerut este de 2,00 euro/mp.
4. Proprietatea comparabilă D - teren cu suprafața de 8.900 mp, situat în localitatea Potlogi, regimul acestuia fiind de teren extravilan categoria de folosiță arabil situat în câmp agricol; accesul se realizează din drum asfaltat; topografia acestuia este plană; utilități disponibile nu sunt; forma lotului de teren este regulată. Prețul de vânzare cerut este de 1,83 euro/mp.

În grila datelorde 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 OBȚINERE 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 publice 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 procesulului 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)	8.800	3.338	6.800	7.200	8.900
Preț oferă/vânzare (€/mp)	-	1,00	0,45	2,00	1,83
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, câmp agricol în vecinătatea Drumului DJ 701,	Titu -Sălcuța, câmp agricol	Sat Odobești, câmp agricol	Potlogi-Pitaru câmp agricol la limită cu Drumul asfaltat	Sat Potlogi câmp agricol
Suprafață (mp)	8.800	3.338	6.800	7.200	8.900
Amenajări exterioare	Nu (drum pământ)	similar	similar	Da (drum asfaltat)	similar
Topografie/relief	Teren plan	Teren plan	Teren plan	Teren plan	Teren plan
Formă în plan	Regulată	Regulată	Regulată	Regulată	Regulată
Utilități disponibile	Nu	similar	similar	similar	similar
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)		**8.800**	**3.338,00**	**6.800,00**	**7.200,00**	**8.900,00**
0	**Pret oferta/vanzare (€/mp)**		**1,00**	**0,45**	**2,00**	**1,83**
	Tipul comparabilei (tranzacție/ofertă)		Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
	Marja de negociere* din piața specifică **(%)**		**-5%**	**-5%**	**-5%**	**-5%**
	Marja de negociere* din piața specifică (€/mp)		-0,05	-0,02	-0,10	-0,09
	PRET TRANZACȚIE EXTIMATĂ (€/mp		**0,95**	**0,43**	**1,90**	**1,74**
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 (€/mp)		**0,95**	**0,43**	**1,90**	**1,74**
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 (€/mp)		**0,95**	**0,43**	**1,90**	**1,74**
3	***Conditii 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 (Euro/mp)		**0,95**	**0,43**	**1,90**	**1,74**
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)		**0,95**	**0,43**	**1,90**	**1,74**
5	**Conditii 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)		**0,95**	**0,43**	**1,90**	**1,74**
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII						
6	**LOCALIZARE**	Sat Odobești, câmp agricol în vecinătatea Drumului DJ 710,	Titu -Sălcuța, câmp agricol	Sat Odobești, câmp agricol	Potlogi-Pitaru câmp agricol la limită cu Drumul asfaltat	Sat Potlogi câmp agricol
	Comparativ cu subiectul		inferioară	inferioară	superioară	inferioară
	Cuantum ajustare %		10%	10%	-8%	10%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,10	0,04	-0,15	0,17
	PRET CORECTAT (€/mp)		**1,05**	**0,47**	**1,75**	**1,91**
7	**CARACTERISTICI FIZICE**					
7.1	**Suprafata (mp)**	8.800	3.338	6.800	7.200	8.900
	Cuantum ajustare %		-2%	0%	0%	0%
	Cuantum ajustare (€/mp)		-0,02	0,00	0,00	0,00
7.2	**Amenajări exterioare**	Drum de pământ învecinătatea DJ-ului	inferioară	inferioară	Drum asfaltat	inferioară
	Cuantum ajustare %		8%	8%	-8%	8%
	Cuantum ajustare (€/mp)		0,08	0,04	-0,14	0,15
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 %		6%	8%	-8%	8%
	Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,06	0,04	-0,14	0,15
	PRET AJUSTAT (€/mp)	-	**1,11**	**0,51**	**1,61**	**2,07**
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)		**1,11**	**0,51**	**1,61**	**2,07**
Ajustare totala bruta absoluta (€)			**0,20**	**0,08**	**0,29**	**0,33**
Ajustare totala procentuala absoluta (%)			21%	19%	15%	19%
Număr ajustări			3	2	2	2
Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:					**C**	
VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ :**		**1,60**	**euro/mp** (rotunjit)			
		14.080,00	**euro**			

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 C.

Explicații ajustări

Proprietățile imobiliare combarabile 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. Pproprietățile comparabile A, B, C și D 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, B și D (localizată periferic mai puțin bună față de subiect, deci inferioară proprietății subiect) se va ajusta pozitiv , prețul comparabilei C (localizată periferic mai bună față de subiect, deci superioară proprietății subiect) se va ajusta negativ.

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. Poprietatea comparabilă A, 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 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.

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 descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate accesului. Pproprietățile comparabile A, B, C și D diferă față de subiect prin-un acces mai favorabil sau mai puțin favorabil.

Ajustările pentru amenajările drumului poate fi o ajustare procentuală (cu cât ar plăti un cumpărător tipic mai mult sau mai puțin pentru pentru un lot de teren care diferă față de proprietatea subiec. În cazul nostru, față de proprietatea subiect, prețul comparabilele A, B și D cu accesinferior subiectului, se va ajusta pozitiv, prețul comparabilei C superioară proprietății subiect, se va ajusta pozitiv.

Cele patru comparabiele selectate sunt:

COMPARABILA A

https://dadrdambovita.ro/wp-content/uploads/simple-file-list/03-07-2025-oferta-33694-TITU.pdf

22 .07.2025 03-07-2025-oferta-33694-TITU

Teren extravilan arabil, 3.338 mp **17.000 lei**

T62, P441/13 CF, NC 75919 1 €/mp

curs BNR la 26.06.2025 1euro= 5,0717 lei

Anunț publicat de: persoană fizică Alexandru Ecaterina 0721 553 763 tel. valid

Edited by Foxit PDF Editor
Copyright (c) by Foxit Corporation, 2003 - 20
For Evaluation Only.

Ministerul Agriculturii şi Dezvoltării Rurale

Anexa nr. 1B

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

1/1

Subsemnatul /a^1) (Nume) ALEXANDRU (Prenume) ECATERINA CNP [redacted]

având adresa de comunicare în judeţul DAMBOVITA oraşul/comuna TITU (Oras)

sat/sector SALCUTA strada: nr

Bloc. Sc. Et. Ap. Cod poştal Telefon 0721553763

E-mail registrulagricol@primariatitu.ro Fax

vând teren agricol situat în extravilan, în suprafaţă de 0,3338 ha, reprezentând cota parte 1/1

la preţul de (*) 17.000 (lei)^2) adică

şaptesprezecemiilei

Condiţiile de vânzare sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului: Judeţul: DAMBOVITA Oraşul/Comuna: TITU (Oras)

	Suprafaţa (ha)(*)	Informaţii privind amplasamentul terenului		
Şterge	0.3338	Identificator electronic(**)	Nr.CarteFunciară(**) 75919	Nr.Cadastral(**) 75919
	Cotă parte^5) 1/1	Nr.Tarla / Lot(**) 62	Nr.Parcelă(**) 441/13	Nr.Topografic(**)
Adaugă	Categoria de folosinţă^3) Arabil	Observaţii		

(*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acţiunii pentru pronunţarea unei hotărâri judecătoreşti care să ţină loc de contract de vânzare. ○ DA ◉ NU

Cunoscând că falsul în declaraţii se pedepseşte conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările şi completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte şi complete.

Vânzător / Împuternicit,

ALEXANDRU ECATERINA

○ Semnătură electronică

◉ Semnătură olografă

Semnătur [redacted] 26/06/2025

Deblocare formular

Prin această [redacted] conţinut al acestui document/fişie

NOTE:
Câmpurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat.
Câmpurile notate cu (**) se completează în cazul în care sunt cunoscute informaţiile.
^1) Se completează numele şi prenumele proprietarului terenului.
^2) Se va completa în cifre şi litere.
^3) Se completează categoria de folosinţă a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.
^4) Se completează cu „X" rubricile în care informaţiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidenţele fiscale, evidenţele de stare civilă, altele asemenea.
^5)Cota parte din suprafaţă se exprimă în fracţie şi în hectare.

COMPARABILA B

https://dadrdambovita.ro/wp-content/uploads/simple-file-list/15-07-2025-oferta-33796-ODOBESTI.pdf

22 .07.2025 15-07-2025-oferta-33796-ODOBESTI

Teren extravilan arabil, 6.800 mp **15.310 lei**

T40/423, P2, CF, NC 74486 0,45 €/mp

curs BNR la 10.07.2025 1euro= 5,0774 lei

Anunţ publicat de: persoană fizică Stoican Silvia 0765 267 609 tel. valid

Ministerul Agriculturii şi Dezvoltării Rurale

Anexa nr. 1B

OFERTĂ DE VÂNZARE TEREN

1/3 (Nume) (Prenume)

Subsemnatul /a^1) STOICAN SILVIA CNP 2[redacted]

având adresa de comunicare în judeţul BACAU oraşul/comuna BALCANI

sat/sector BALCANI strada: - nr. 522

Bloc. Sc. Et. Ap. Cod poştal Telefon 0765267609

E-mail zaharia_ana_maria@yahoo.com Fax

2/3 (Nume) (Prenume)

Subsemnatul /a^1) STOICAN IONEL CNP [redacted]

având adresa de comunicare în judeţul DAMBOVITA oraşul/comuna TITU (Oras)

sat/sector TITU strada: IC VISARION nr. 27

Bloc. 13 Sc. B Et. 2 Ap. 29 Cod poştal 135500 Telefon 0765267609

E-mail zaharia_ana_maria@yahoo.com Fax

3/3 (Nume) (Prenume)

Subsemnatul /a^1) TUFAN AURELIA CNP [redacted]

având adresa de comunicare în judeţul BUCURESTI oraşul/comuna BUCURESTI (Oras)

sat/sector BUCURESTI SECTORUL 3 strada: GHEORGHE TATTARESCU nr. 6

Bloc. P2 Sc. C Et. 4 Ap. 59 Cod poştal Telefon 0765267609

E-mail zaharia_ana_maria@yahoo.com Fax

vând teren agricol situat în extravilan, în suprafaţă de 0,68 ha, reprezentând cota parte 1/1

la preţul de (*) 15.309,9 (lei)^2) adică

cincisprezecemiitreisutenouăzeci şi 90 bani

Condiţiile de vânzare sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului: Judeţul DAMBOVITA Oraşul/Comuna: ODOBESTI

Şterge

Adaugă

Suprafaţa (ha)(*) 0.68

Cotă parte^5) 1/1

Categoria de folosinţă^3) Arabil

Informaţii privind amplasamentul terenului

Identificator electronic(**)

Nr.CarteFunciară(**) 74486

Nr.Cadastral(**) 74486

Nr.Tarla / Lot(**) 40/423

Nr.Parcelă(**) 2

Nr.Topografic(**)

Observaţii

(*) Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acţiunii pentru pronunţarea unei hotărâri judecătoreşti care să ţină loc de contract de vânzare: ○ DA ◉ NU

Cunoscând că falsul în declaraţii se pedepseşte conform Legii nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările şi completările ulterioare, declar că datele sunt reale, corecte şi complete.

Vânzător / Împuternicit, Semnătura, Data semnării

STOICAN SILVIA

STOICAN IONEL

TUFAN AURELIA

Prin împuternicit DINCA OVIDIU-GEORGE [redacted] 10.07.2025

○ Semnătură electronică

◉ Semnătură olografă

Deblocare formular

NOTE:
Câmpurile notate cu (*) sunt obligatoriu de completat.
Câmpurile notate cu (**) se completează în cazul în care sunt cunoscute informaţiile.
^1) Se completează numele şi prenumele proprietarului terenului.
^2) Se va completa în cifre şi litere.
^3) Se completează categoria de folosinţă a terenurilor agricole situate în extravilan conform art. 2 din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.
^4) Se completează cu „X" rubricile în care informaţiile pot fi comparate cu datele din Registrul agricol, evidenţele fiscale, evidenţele de stare civilă, altele asemenea.
^5)Cote parte din suprafaţă se exprimă în fracţie şi în hectare.

COMPARABILA C

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/terenuri-agricole-de-vanzare-in-com-potlogi-pitaru-db/i10eh1f8dg137hd522757f9d39d4f697.html

22 .07.2025 Vand teren extravilan • Pitaru, Dambovita

Terenuri agricole de vanzare in com. Potlogi - Pitaru – 7.200 mp

T 14/4, P 12, CF, NC 74486 10 RON

negociabil

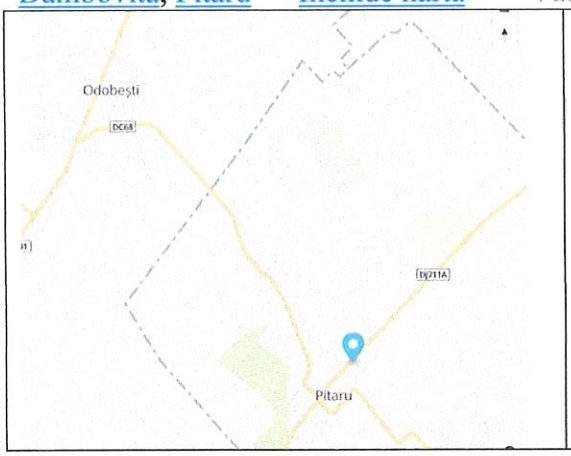
2 €/mp

curs BNR la 21.07.2025 1euro= 5,0703 lei

Anunţ publicat de: persoană fizică ARSENE SORIN DAN

0765 267 609 tel. valid

Dambovita, Pitaru Închide harta Valabil din 7/21/2025 4:39:55 PM



Specificații

Descriere

- terenuri agricole cultivate anual, de vanzare in com. Potlogi - Pitaru - DB , suprafete de 5000mp, 5100mp, 7200mp, pret 2 euro/mp, toate au iesire la drum asfaltat , titlu de propietate, cadastru, vanzare imediata, relatii la tel : Publi24_1665941863

COMPARABILA D

https://dadrdambovita.ro/wp-content/uploads/simple-file-list/26-06-2025-oferta-33581-POTLOGI.pdf

22 .07.2025 265-06-2025-oferta-33581-Potogi

Teren extravilan arabil, 8.900 mp 82.770 lei

T101/3, P2, CF, NC 74787 1,83 €/mp

curs BNR la 26.06.2025 1euro= 5,0717 lei

Anunţ publicat de: persoană fizică Barandiaran 0720 163 712 tel. valid



6.2.FOTOGRAFII şi HARTĂ

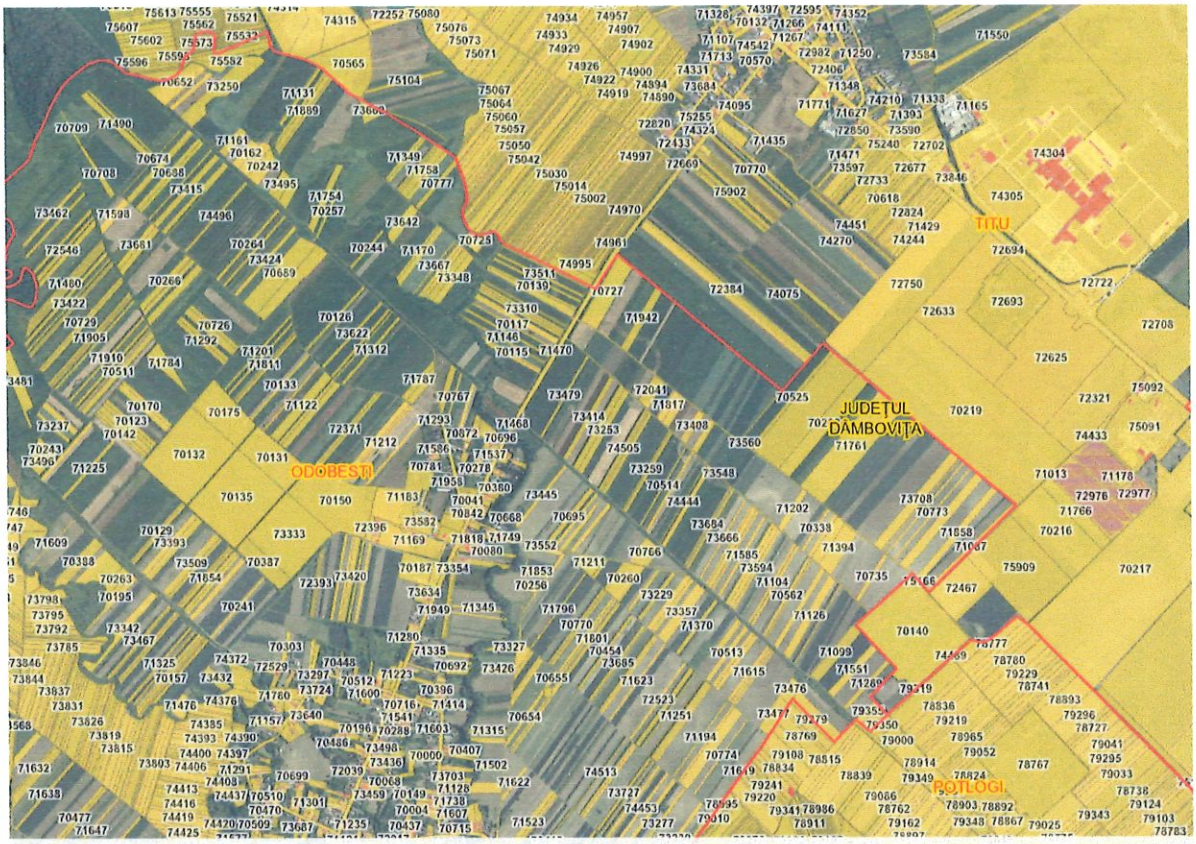
FOTOGRAFII

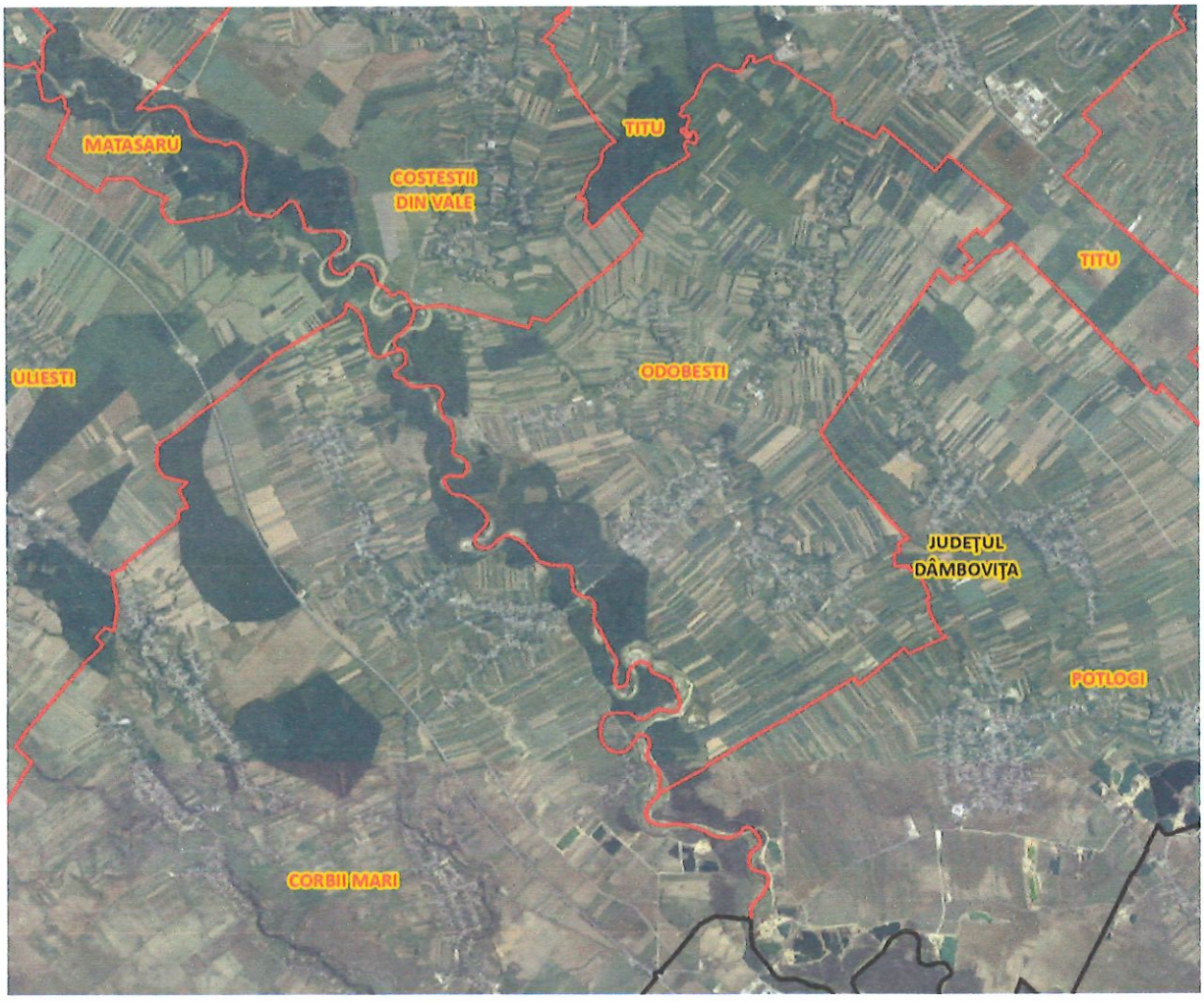




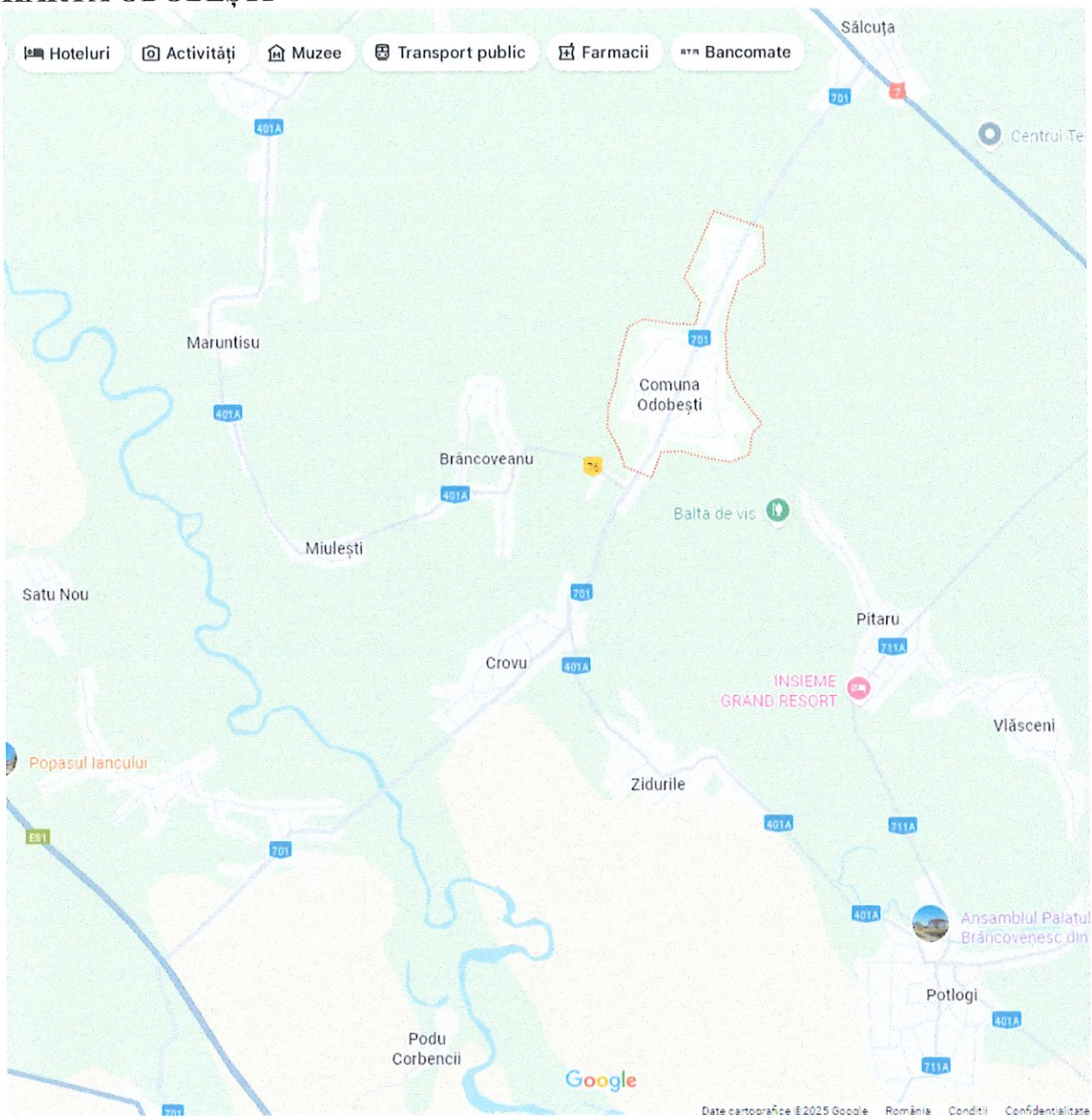





ODOBESTI
JUDEŢUL DÂMBOVIŢA
TITU


MATASARU
COSTESTII DIN VALE
TITU
ULIESTI
ODOBESTI
JUDEŢUL DÂMBOVIŢA
POTLOGI
CORBII MARI

HARTĂ ODOBEȘTI



6.3. Documente/acte proprietar

ANCPI

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

Nr. cerere	99393
Ziua	26
Luna	07
Anul	2025

Cod verificare
100192067639

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 71612 Odobesti

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan — Nr. CF vechi:102

Adresa: Jud. Dambovita, UAT Odobesti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 297	7.300	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
85757 / 25/06/2025		
Act Notarial nr. CONTRACT VANZARE AUT. 1181, din 19/06/2025 emis de Tudor Lucian Doru;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **PROD PLAST PANDA S.R.L**	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 71612 Comuna/Oraş/Municipiu: Odobesti

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
CAD: 297	7.300	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	7.300	64	457/1/12	-	

Pentru acest imobil exista urmatoarele cereri nesolutionate:

Nr. Crt	Nr. cerere	Data cerere	Termen eliberare	Obiect cerere
1	99387	25-07-2025	30-07-2025	Servicii (on-line)

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute 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 şi ora generării,
26/07/2025, 10:50

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro

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

Nr. cerere	90388
Ziua	26
Luna	07
Anul	2025

Cod verificare
100192047587

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 71614 Odobesti

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Nr. CF vechi:156

Adresa: Jud. Dambovita, UAT Odobesti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	CAD: 296	8.800	

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
85752 / 25/06/2025		
Act Notarial nr. Contract de vânzare aut. sub nr. 1181, din 19/06/2025 emis de NP Tudor Lucian Doru;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1
	1) **PROD PLAST PANDA S.R.L**	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare pot fi obţinute la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 71614 Comuna/Oraş/Municipiu: Odobesti

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
CAD: 296	8.800	

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	NU	8.800	64	457/1, 457/1/10	-	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute 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 şi ora generării,
26/07/2025, 09:43

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro