



ANEXA nr. 2 LA HCL nr. 14/27.02.2026

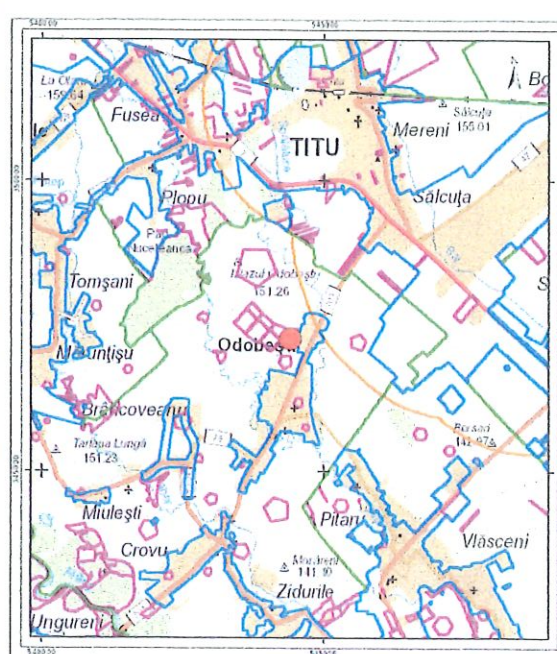
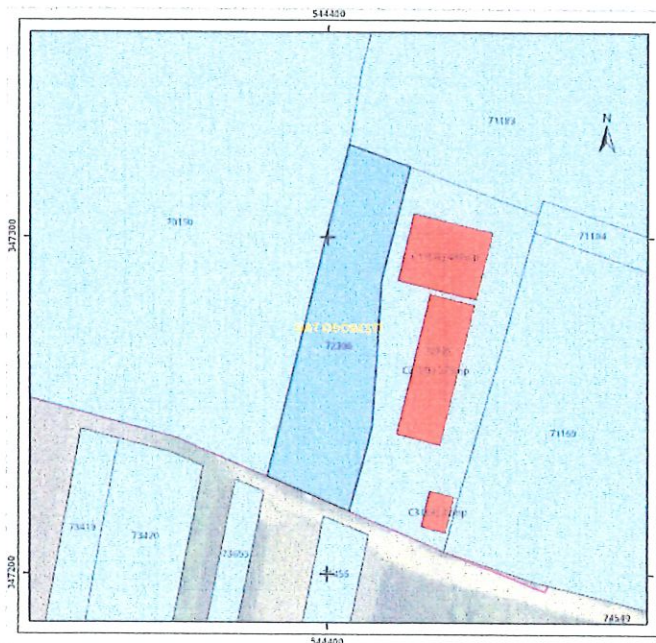
EVAL-PROCONS S.R.L.
TÂRGOVIȘTE
B-DUL EROILOR, NR. 15
4512725, ORC: J15/1279/24.09.2008
Tel: 0245/214328; 0721321878
E-Mail: eval.procons@yahoo.com

Nr. înregistrare: 023 / 16.02.2026

STUDIU DE OPORTUNITATE

*privind vânzarea
imobilului-teren în suprafață de 2.324 mp
NC 72396, CF Nr.72396 Odobesti*

Coordonate locație: **44°37'24.7"N 25°33'28.2"E**



Adresa : UAT Odobesti / Dâmbovița, sat Odobesti, "Punct Islaz"- Tarla 41

Client/ PRIMĂRIA COMUNEI ODOBEȘTI
Utilizatori: CONSILIUL LOCAL ODOBEȘTI

Februarie 2026

CUPRINS

I. Descriere si identificare imobil-teren	2
II. Motive de ordin economic, financiar, social si de mediu care justifică realizarea vânzării	2
III. Prețului de vânzare	5
IV. Procedura utilizata pentru atribuirea contractului.....	5
V. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de vânzare	5
VI. Rezultatul analizei necesității si oportunității.....	5

ANEXE

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL IE 72396UAT Odobești / DAMBOVITA

Extras de Carte Funciară pentru Informare, CF Nr. 72396 Odobești

STUDIU DE OPORTUNITATE

*privind vânzarea
imobilului-teren în suprafață de 2.324mp
NC 72396, CF Nr.72396 Odobești*

Cap. I . Descrierea si identificarea bunului

Imobilului-teren liber ce urmează a se vinde, face parte din inventarul domeniului privat al comunei Odobești, județul Dâmbovița, în suprafața de 2.324mp, NC 72396.

Date de identificare și descriere imobi-teren subiect

Terenul are suprafața de 2.324 mp, NC 72396, cu destinația intravilan, categoria de folosință: curți construcții, este împrejmuit parțial și este amplasat în zona periferică a localității Odobești, cu următoarele vecinătăți:

Nord:	NC 71183	pe distanța de:	19,485 m
Est:	NC 72395	pe distanța de:	104,444 m
Sud:	DE 690/1-public	pe distanța de:	26,862 m
Vest:	NC 770150	pe distanța de:	101,770 m

Adresa: UAT Odobesti/Dâmbovița, sat Odobesti, "Punct Islaz"-Tarla 41, cod poștal 137345.

Coordonate locație imobil-teren: **44°37'24.0"N 25°33'30.0"E** (44.623331, 25.558334)

Coordonate topo: **544434.870000001, 347206.827,72396** (pct.7 x,y IE 72396)



Prin Hotararea Consiliului Local Odobești nr. / s-a aprobat demararea procedurii pentru vânzare a terenului suprafața de 2.324 mp descris mai sus.

Cap. II. Motive de ordin economic, financiar, social si de mediu care justifică realizarea vânzării

Propunerea pentru vânzare are la bază solicitarea depusă la sediul Primăriei Comunei Odobești de cumpărare a terenului, în suprafață de 2.324 mp cu destinația intravilan, categoria de folosință curți construcții, NC 72396-UAT Odobești, de persoană juridică.

2.1. Aspecte economice, financiare, sociale și de mediu

Motivația pentru componenta economică: - administrarea eficientă a domeniului privat al comunei Odobești pentru dezvoltarea mediului social și pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.

Motivația pentru componenta financiară: principalele avantaje ale vânzării sunt:

- cumpărătorul prin investițiile pe care le va face va genera venituri suplimentare către bugetul UAT Odobești;

- cumpărătorul va suporta sarcinile fiscale, în condiții similare impozitului pentru teren, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare;

Motivația pentru componenta socială: - crearea unui climat cu un impact pozitiv și condiții civilizate și de dezvoltare asupra comunității.

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

Comuna Odobești se află în sudul județului, pe malul stâng al Argeșului, la sud de orașul Titu și este străbătută de șoselele județene DJ701, care leagă acest oraș de autostrada București–Pitești și DJ401, care leagă Titu de Bolintin-Vale, și este formată din satele: Brâncoveanu, Crovu, Miulești, Odobești ([reședința](#)) și Zidurile.

Comuna Odobești se învecinează cu următoarele comune:

- la nord - orașul Titu, • la est - comuna Potlogi,
- la sud-vest - Corbii Mari, • la nord-vest - comuna Costești din Vale.

Amplasamentul comunei este favorabil, dezvoltarea economică este prezentă, activitatea specifică a comunei este agricultura- predominant cultura mare, comerțul, producție și prestări servicii.

Motivația pentru componenta de mediu: - cumpărătorul va avea obligația, prin contractul de cumpărare, să respecte legislația în vigoare pe probleme de mediu astfel încât impactul cu mediul înconjurător să fie la limita minimă.

Pentru toate imobilele din domeniul public și privat al comunei Odobești, Primăria deține avize/autorizații/regulamente de funcționare în condițiile reglementărilor legale.

Contractul de vânzare-cumpărare transferă responsabilitatea viitorului proprietar cu privire la respectarea clauzelor de protecție a mediului printre care unele dintre cele mai importante sunt:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea, evitarea poluării solului și a apei subterane cu efecte asupra sănătății populației;

- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a restricțiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

2.2. Aspecte juridice

Din punct de vedere juridic, vânzarea imobilului ca și abordare reprezintă o modalitate des uzitată, devenind în prezent un standard comun și acceptat pentru finanțarea proiectelor de investiții, ceea ce conferă avantajul abordării unor surse de finanțare alternative, în actualul context economic și financiar.

Componenta legislativă este constituită din: *OUG nr. 57 din 3 iulie 2019* privind Codul administrativ, exercitarea dreptului de proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale, reglementat de:

Articolul 354.

(1) Domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care **nu** fac parte din domeniul public.

(2) Asupra acestor bunuri, statul sau unitățile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată.

Articolul 355. Bunurile care fac parte din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se află în circuitul civil și se supun regulilor prevăzute de *Legea nr. 287/2009*, republicată cu modificările ulterioare, dacă prin lege nu se prevede altfel.

Procedura de licitație publică pentru atribuirea contractului este "procedura simplificată- cerere de ofertă" care se va desfășura conform caietului de sarcini.

În situația în care, după repetarea procedurii de licitație nu au fost depuse oferte valabile, s-au nu se oferă cel puțin prețul de pornire, bunul se consideră retras de la vânzare. Declanșarea unei noi proceduri de vânzare a bunului va fi aprobată de Consiliul Local Odobești sau se va aplica procedura de negociere directă-posibilitate consemnată în art. 113, alin.(4)-"Autoritatea contractantă poate decide desfășurarea procedurii simplificate" cu respectarea art. 2, alin.(2)-"Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de achiziție publică și a organizării concursurilor de soluții sunt: a) nediscriminarea; b) tratamentul egal; c) recunoașterea reciprocă; d) transparența; e) proporționalitatea; f) asumarea răspunderii", din *Legea nr. 98/2016* din 19 mai 2016 privind achizițiile publice, actualizată.

Pentru aplicarea procedurii se respectă și *Articolul 363- Reguli speciale privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat* și *Articolul 364- Excepții de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat* și anume: (1) Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.

(2) Proprietarii construcțiilor prevăzute la alin. (1) sunt notificați în termen de 15 zile asupra hotărârii consiliului local sau județean și își pot exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării.

(3) Prin legi speciale se pot institui alte excepții de la procedura licitației publice.

Art. 363: (5) Garanția se stabilește între 3 și 10% din prețul contractului de vânzare, fără TVA-*Ordonanța-de-Urgență-57-2019-privind-codul-administrativ-Reguli speciale privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat.*

2.3. Aspecte tehnico-urbanistice

Din punct de vedere tehnic, imobilul-teren ce face obiectul vânzării se află în stare construită, urbanistic acesta este în zona periferică a localității și poate fi utilizat pentru mai multe activități în condițiile investirii în lucrări de amenajare și dezvoltare.

Investitiile și lucrările se vor executa numai după obținerea autorizațiilor legale sau de construire în condițiile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare și vor fi calculate la gradul 7 de seismicitate. Obținerea tuturor avizelor și acordurilor necesare realizării investiției cade în sarcina cumpărătorului. Amplasarea în teren a investiției precum și accesul vor fi proiectate conform **REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM** al Comunei Odobești, județul Dâmbovița, în vigoare la această dată.

Oferta de vânzare este valabilă pentru persoane fizice, persoanele fizice autorizate, asociații-persoane juridice și societăți cu activități economice.

Cap. III. Prețul minim de vânzare

Prețul de vânzare a terenului în suprafață de 2.324mp. Prin care vânzătorul are obligația de a atribui contractul de vânzare de bunuri proprietate privată a fost stabilit având la bază raportul de evaluare întocmit de Eval-Procons SRL Târgoviste și înregistrat cu nr. 020/16.02.2026 și este de 13.940 euro (6,00 euro/mp) fără t.v.a., curs BNR la 16.02.2026: 1 euro = 5,0974 lei.

Cap. IV. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului

prin aplicarea:

➤ procedurii licitației- art. 113, alin.(4)-"Autoritatea contractantă poate decide desfășurarea procedurii simplificate" cu respectarea art. 2, alin.(2)- "Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de achiziție publică și a organizării concursurilor de soluții sunt: a) nediscriminarea; b) tratamentul egal; c) recunoașterea reciprocă; d) transparența; e) proporționalitatea; f) asumarea răspunderii", din Legea nr. 98/2016 din 19 mai 2016, privind achizițiile publice, actualizată.

Apreciem ca cea mai potrivita modalitate de acordare a contractului, potrivit legislatiei în vigoare este procedura prin licitație publică cu plic sigilat -"procedura simplificată-cerere de oferta". Procedura de licitație se va desfășura conform caietului de sarcini.

Procedura de licitație respectă principiile care stau la baza atribuirii contractelor de vânzare și anume: transparența, tratamentul egal, proporționalitatea, nediscriminarea și concurența.

Oferta de cumpărare este valabilă pentru persoane fizice sau juridice, publice sau private care cooperează în domeniile de interes comun și sprijină activitatea acestora cu impact pozitiv și condiții civilizate asupra comunității.

➤ sau în conformitate cu art. 364- Excepții de la regulile privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat.

➤ Cap. V. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de vânzare

Respectând prevederile legale estimăm că procedura de vânzare până la care se poate încheia contractul are o durată de maxim 2 luni de la aprobarea hotărârii de consiliu local.

Cap. VI. Rezultatul analizei necesității și oportunității

Din analiza elementelor prezentate au reieșit următoarele:

- vânzătorul nu ține întotdeauna cont de principiile eficienței economice, putând avea ca prioritate interesul public;
- imobilul-teren liber ce face obiectul vânzării, are la data actuală destinația: teren intravilan și categoria de foșosință: curți construcții și este de interes public/social și în același timp, generator de venituri.

Întocmit,

EVAL-PROCONS SRL
Ing. ec. Gheorghe IONESCU



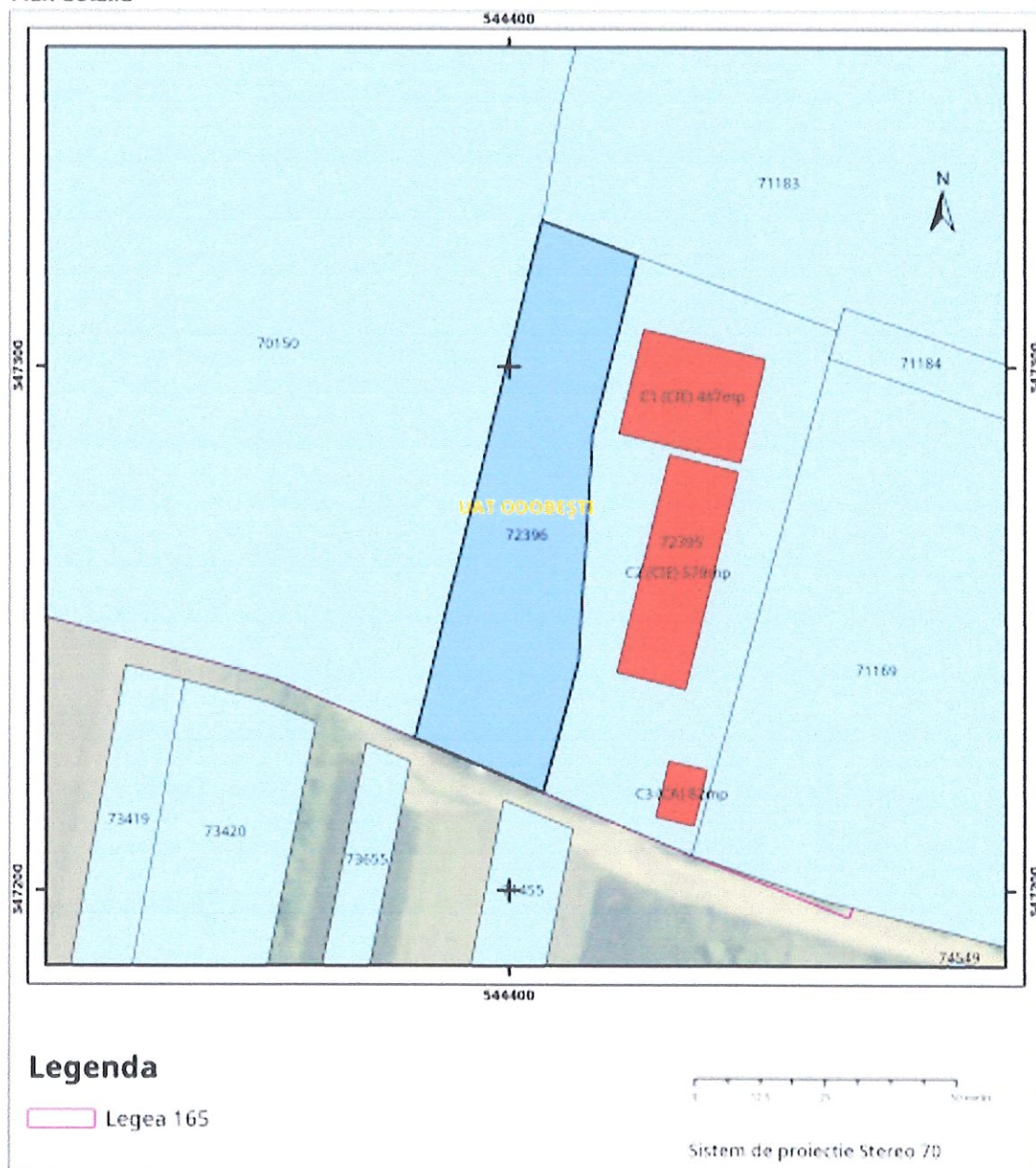
ANEXE



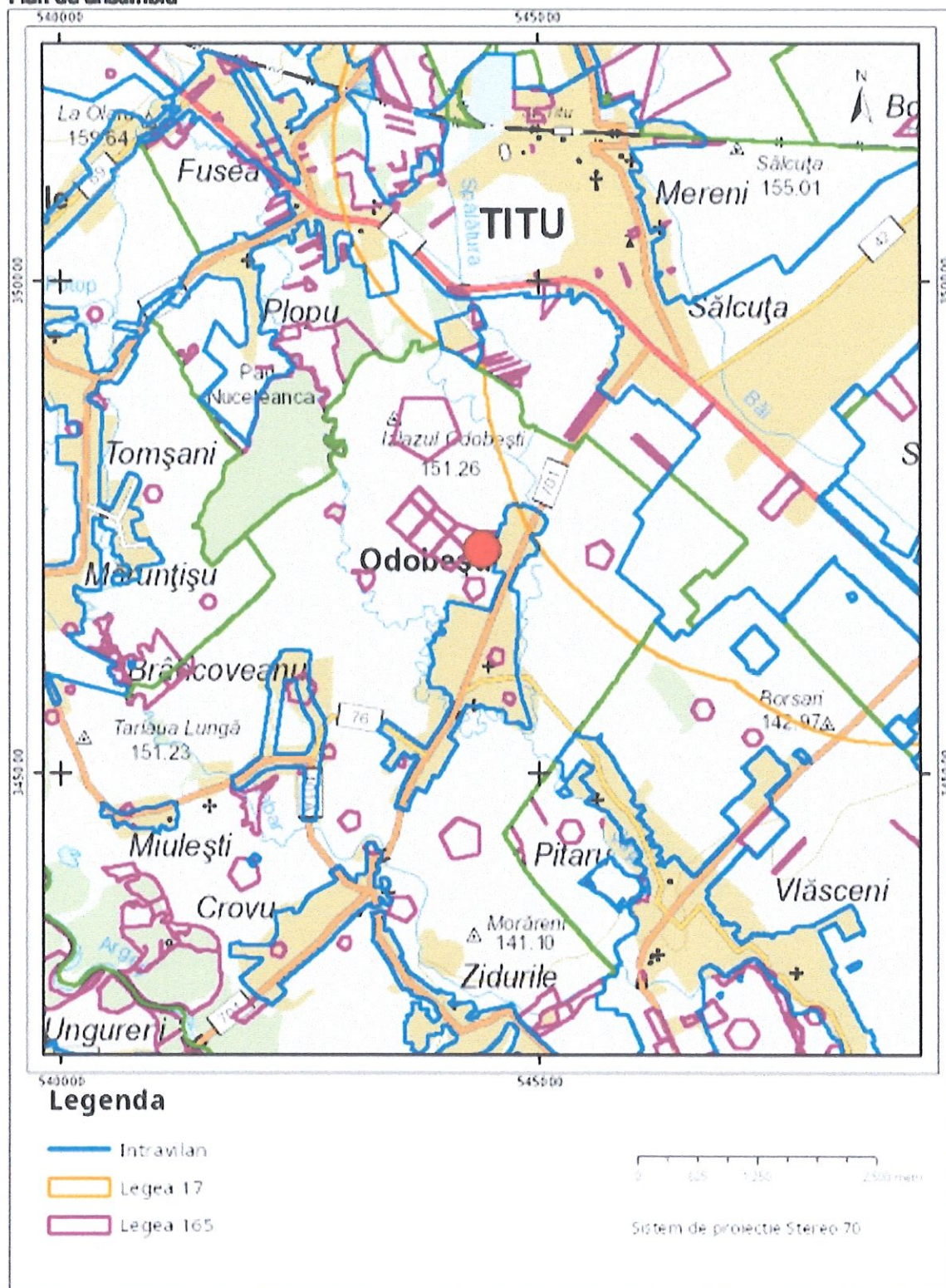
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară DAMBOVITA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Targovista

Cod verificare		EXTRAS DE PLAN CADASTRAL	<table border="1"> <tr> <td>Mr. cerere</td> <td>00795</td> </tr> <tr> <td>Zona</td> <td>01</td> </tr> <tr> <td>Luna</td> <td>02</td> </tr> <tr> <td>Anul</td> <td>2025</td> </tr> </table>	Mr. cerere	00795	Zona	01	Luna	02	Anul	2025
Mr. cerere	00795										
Zona	01										
Luna	02										
Anul	2025										
		pentru imobilul cu IE 72396 , UAT Odobesti / DAMBOVITA, Loc. Odobesti									

Teren: 2.324 mp
Teren: Intravilan
Categorie de folosinta (mp): Curti Constructii 2324mp
Plan detaliu



Plan de ansamblu



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3

Semnat electronic

Ultima actualizare a geometriei: 24-02-2021
Data și ora generării: 21-02-2026 09:00



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 72396 Odobesti

Nr. cerere	19452
Ziua	10
Luna	02
Anul	2026
Cod verificare	10020354032

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	72396	2.324	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
38912 / 06/04/2021		
Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE AUT 1656, din 02/04/2021 emis de Neagu Victor;		
B1	Se înființează cartea funciara 72396 a imobilului cu numărul cadastral 72396 / UAT Odobesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 70153 înscris în cartea funciara 70153;	A1
Act Administrativ nr. ADEVERINȚA NR 2040, din 09/05/2011 emis de PRIMĂRIA COMUNEI ODOBESTI;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) COMUNA ODOBESTI, Domeniu privat OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 70153/Odobesti, inregistrata prin incheierea nr. 35242 din 18/05/2011;	A1
Act Administrativ nr. Adeverinta nr.947, din 04/02/2021 emis de Primaria Odobesti, Act Administrativ nr. Hotarare nr.27, din 23/08/2019 emis de Consiliul local al comunei Odobesti;		
B3	se noteaza actualizarea informatiilor cadastrale privind schimbarea destinatiei si si a categoriei de folosinta a terenului din pasune extravilan in curti constructii intravilan OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 70153/Odobesti, inregistrata prin incheierea nr. 1030 din 07/01/2021;	A1
Act Administrativ nr. Hotarare nr.55, din 17/12/2020 emis de Consiliul local al comunei Odobesti;		
B4	se noteaza trecerea imobilului din domeniul public in domeniul privat al comunei Odobesti OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 70153/Odobesti, inregistrata prin incheierea nr. 1030 din 07/01/2021;	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Nr cadastral	Suprafata (imp)*	Observatii / Referinta
72396	2.324	

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intenț. vican	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	cămin construită	DA	2,324	41	-	-	parcelă "slaz"

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

Punct început	Punct sfârșit	Longime segment (m)
1	2	10.401
2	3	9.084
3	4	101.77
4	5	20.862
5	6	25.964
6	7	43.335

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	1	35.145

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

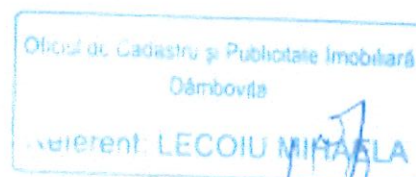
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

10/02/2026, 10:07



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