



Nr. înregistrare 020 / 16.02.2026

EVAL-PROCONS S.R.L.

B-DUL EROILOR, NR. 15, BLOC 4
CUI: 24512725, ORC: J15/1275/14.02.2008
Tel: 0245214328, 0721321878
E-Mail: eval.procons@yahoo.com



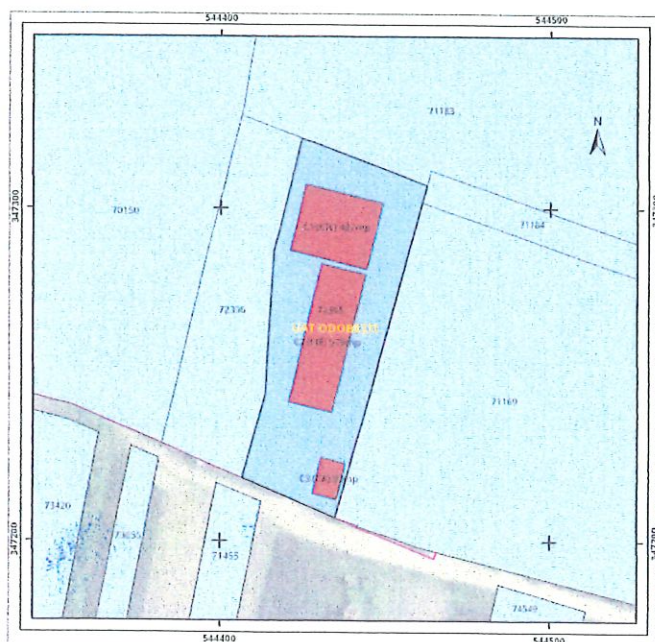
RAPORT DE EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ

TEREN în suprafață de 3.676 mp

NC 72395, CF 72395 ODOBEȘTI

informare în vederea vânzării

Coordonate locație: **44°37'24.0"N 25°33'30.0"E**



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

Client/ **PRIMĂRIA COMUNEI ODOBEȘTI**
Utilizatori desemnați: **CONSILIUL LOCAL ODOBEȘTI**
Persoana juridică care autentifică tranzacția

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

Februarie 2026

CUPRINSUL

Pagina de titlu	1
Cuprinsul	2
Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante.....	3
Declarație privind evaluarea.....	6
CAPITOLUL I	
1. Termenii de referință ai evaluării	8
1.1. Identificarea și competența evaluatorului	8
1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați	8
1.3. Bunul evaluat (obiectul evaluării).....	8
1.4. Drepturi de proprietate evaluate.....	8
1.5. Utilizarea desemnată.....	8
1.6. Tipul valorii utilizate	8
1.7. Moneda evaluării	8
1.8. Data evaluării	9
1.9. Data raportului.....	9
1.10. Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspecția proprietății.....	9
1.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul.....	9
1.12. Ipoteze Ipoteze și ipoteze special	10
1.13. Tipul raportului	11
1.14. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	11
1.15. Specialist.....	11
1.16. Factorii de mediu, sociali și de guvernanță.....	11
CAPITOLUL II	
2. Prezentarea datelor	14
2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	14
2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	14
2.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	14
2.4. Informații despre amplasament. Descrierea apartamentului	15
2.5. Descrierea amenajărilor și bunului	15
2.6. Date privind impozitele și taxele	15
2.7. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	15
CAPITOLUL III	
3. Analiza datelor și analiza celei mai bune utilizări.....	17
3.1. Analiza pieței imobiliare.....	17
3.2. Analiza celei mai bune utilizări	19
CAPITOLUL IV	
4. Evaluarea proprietății.....	21
4.1. Abordări în evaluare.....	21
4.2. Abordări prin piață	21
CAPITOLUL V	
5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii.....	23
CAPITOLUL VI	
ANEXE	24
6.1. Evaluare teren.....	25
6.2. Hartă.....	36
6.3. Documente/acte	36

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Client/ Utilizator	Persoană juridică: PRIMARIA COMUNEI ODOBEȘTI , CIF: 4402698, cu sediul: comuna Odobesti, sat Odobesti, strada Bancii nr. 1, județ Dâmbovița, cod postal 137345, tel/fax: +40245721101/ +40245721236, e-mail: primaria_odobesti@yahoo.com																		
Data editării raportului	16.02.2026																		
Data inspecției	09.02.2026Valoarea de piață este valabilă în ipoteza în care starea proprietății nu s-a modificat între data inspecției și data evaluării.																		
Data evaluării	16.02.2026																		
Evaluator autorizat	Firma Eval-Procons SRL membru corporativ ANEVAR cu autorizația nr. 170 valabilă 2026; CUI 24512725, cu sediul: Târgoviște, b-dul Eroilor, nr. 15, cod postal 130115; Certificat privind asigurare de răspundere profesională Nr. 55659 din 04.01.2026 emis de Societatea Allianz-Țiriac Asigurări SA, valabil 01.01.2026-31.12.2026. Autorului raportului: ing Ionescu Gabriela- evaluator autorizat, membru titulat, specializarea evaluarea proprietății imobiliare (EPI) șievaluare întreprinderi (EI) autorizat ANEVAR, legitimație nr.13369, valabilă 2026, Certificat de asigurare de răspundere profesională Nr. 55660 din 04.01.2026 emis de Societatea Allianz-Țiriac Asigurări SA, valabil 01.01.2026-31.12.2026. Competențe: -Evaluatorul oferă o evaluare obiectivă și imparțială; -Evaluatorul nu are nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea; -Evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate de calificare profesională și are competența de a realiza prezenta evaluare.																		
Tip proprietate	Proprietate imobiliară-teren liber;																		
Adresa	UAT Odobesti / Dâmbovița, sat Odobesti, “Punct Islaz”-Tarla 41, cod poștal 137345.																		
Suprafața	3.676 mp, destinație intravilan, categoria de folosință curți construcții;																		
Amplasament /Localizare	Coordonate locație: 44°37'24.0"N 25°33'30.0"E 44.623331, 25.558334 Coordonate topo: 544434.870000001,347206.827,72395 (pct.7 x,y IE 72395) În intravilanul localității Odobești-Dâmbovița, teren în suprafața de 3.676 mp, NC 72395-UAT Odobești. Amplasamentul imobilului teren construit în suprafață de 3.676 mp are următoarele <i>vecinătăți</i>, conform EXTRAS DE PLAN CADASTRAL pentru imobilul cu IE 72395, UAT Odobești/ DÂMBOVIȚA, Loc. Odobești, (anexat prezentului).Vecinătăți teren: <table><tr><td>Nord:</td><td>NC 71183</td><td>pe distanța de:</td><td>40,549 m</td></tr><tr><td>Est:</td><td>NC 71169 și NC 71184</td><td>pe distanța de:</td><td>103,935 m</td></tr><tr><td>Sud:</td><td>DE 690/1-public</td><td>pe distanța de:</td><td>30,675 m</td></tr><tr><td>Vest:</td><td>NC 72396</td><td>pe distanța de:</td><td>104,444 m</td></tr></table> Detalii privind amplasamentul si localizarea imobilului este prezentată în cap.6 anexe, din prezetul raport (<i>parte integrantă din acesta</i>).			Nord:	NC 71183	pe distanța de:	40,549 m	Est:	NC 71169 și NC 71184	pe distanța de:	103,935 m	Sud:	DE 690/1-public	pe distanța de:	30,675 m	Vest:	NC 72396	pe distanța de:	104,444 m
Nord:	NC 71183	pe distanța de:	40,549 m																
Est:	NC 71169 și NC 71184	pe distanța de:	103,935 m																
Sud:	DE 690/1-public	pe distanța de:	30,675 m																
Vest:	NC 72396	pe distanța de:	104,444 m																
Proprietar	Persoană juridică: UAT Odobești- imobil teren în suprafață de 3.676 mp, cu destinatia intravilan, categoria de folosință curți construcții, înscris în inventarul bunurilor ce aparțin domeniului privat al comunei Odobesti.																		

Utilizare existentă	Teren construit													
Sarcini înregistrate	Conform extrasului de carte funciara aferent imobilului sunt înscrise: Contract de concesiune nr 4831/07.06.2021. Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care dreptul de proprietate asupra imobilului este liber de sarcini.													
Drept de proprietate	Este considerat deplin, ca fiind liber de sarcini, valabil și marketabil.													
Identificarea proprietatii și asigurarea accesului	Identificarea proprietății subiect a fost realizata cu ajutorul adresei poștale si a localizarii pe Geoportalul ANCPI (e-Terra). Accesul către proprietatea subiect este asigurat astfel: cu autovehicule personale și pietonal. ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN: Drum exploatare DE 690/1 Drum de pământ Public													
Observații speciale	Nivel de activitate al pietei – mediu (cerere medie, interes tranzactional mediu, număr suficient de informații pentru tipul de imobil evaluat).													
Obiectul evaluării	Imobil-teren în suprafață de 3.676 mp, destinație intravilan, categoria de folosinta curți construcții, <i>face parte din</i> CF Nr. 72395 Odobești, NC 72395, localizat în zona periferică a localității Odobești, “Punct Islaz”-Tarla 41, cod poștal 137345, județ Dâmbovița.													
Utilizare desemnată	Utilizarea desemnată este vânzarea imobilului-teren, iar cerința este estimarea valorii de piață, așa cum este definită în Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR ediția 2025 (în vigoare din 01.07.2025) respectiv: ✓ SEV 100 – Cadrul general al evaluării (IVS Cadrul general) ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) ✓ SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102) ✓ SEV 103 – Abordări în evaluare (IVS 103) ✓ SEV 104 – Informații și date de intrare (IVS 104) ✓ SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105) ✓ SEV 106 – Documentare și raportare (IVS 106) ✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400) ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile ✓ Glosar , Abrevieri , Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat													
VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ nu include t.v.a	Valoarea de piață a imobilului teren a fost estimată la:													
	<table><tr><th rowspan="2">Denumire</th><th rowspan="2">Suprafață mp</th><th colspan="3">Valoarea de piață estimată</th></tr><tr><th>Eur/mp</th><th>Euro</th><th>Lei</th></tr><tr><td>Teren intravilan – curți construcții; din NC 72396, CF Nr. 72396 Odobești</td><td>3.676</td><td>6,00</td><td>22.055</td><td>112.420</td></tr></table>	Denumire	Suprafață mp	Valoarea de piață estimată			Eur/mp	Euro	Lei	Teren intravilan – curți construcții; din NC 72396, CF Nr. 72396 Odobești	3.676	6,00	22.055	112.420
	Denumire			Suprafață mp	Valoarea de piață estimată									
		Eur/mp	Euro		Lei									
	Teren intravilan – curți construcții; din NC 72396, CF Nr. 72396 Odobești	3.676	6,00	22.055	112.420									
curs BNR 16.02.2026: 1 euro= 5,0974 lei														
Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:														
➤ Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;														
➤ Valoarea estimată se referă la un imobil teren liber;														
➤ Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;														
➤ Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului teren;														
➤ Valoarea este o predicție.														
	Raportul de evaluare a fost elaborat ținând cont de de toate informațiile													

	furnizate de către client, precum și pe baza datelor culese cu ocazia inspecției proprietății, iar opinia este exprimată în baza utilizării desemnată pentru evaluare, a condițiilor limitative și a ipotezelor menționate în cadrul raportului de evaluare.
Necesitatea evaluării	○ Solicitarea de cumpărare a terenului, în suprafață de 3.676 mp cu destinația intravilan, categoria de folosință curți construcții, NC 72395-UAT Odobești, depusă la registratura Primăria Comunei Odobești, de persoană juridică
Diferențe constatate în urma inspecției (față de documentele de proprietate / documentația cadastrală)	• Precizari: - terenul este concesionat -Contract de concesiune nr 4831/ 07.06.2021, între concedent: Primăria Comunei Odobești și concesionar: persoană juridică -pe teren sunt edificate următoarele construcții: Hală NC 72395-C1= 487 mp; Hală NC 72395-C2= 579 mp; Anexă NC 72395-C3= 82 mp Construcțiile nu fac obiectul evaluării- nu sunt proprietatea Primăria Comunei Odobești.

EVAL-PROCONS SRL



IONESCU GABRIELA

Evaluator Autorizat EI- EPI-MTA



DECLARATIE PRIVIND EVALUAREA

Subsemnata ing Ionescu Gabriela, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și utilizatorul desemnat al lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- ✓ Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
 - ✓ Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în raport și reprezintă opinia mea (noastră) imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
 - ✓ Nu am (avem) niciun interes, actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am (avem) niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
 - ✓ Nu sunt (suntem) influențat(ți) de nicio constrângere legată de bunul evaluat sau de părțile implicate în această activitate de evaluare.
 - ✓ Implicarea mea (noastră) în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
 - ✓ Onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor și concluziilor prezentului raport;
 - ✓ Analizele și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare în vigoare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
 - ✓ Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
 - ✓ Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnate ale declarației privind evaluarea;
 - ✓ Nu ne aflăm într-un conflict de interese efectiv sau potențial în legătură cu clientul si/sau utilizatorul și nu avem niciun interes privind bunul/bunurile evaluat/e;
- Subsemnata, declar că am inspectat personal bunul evaluat.

IONESCU GABRIELA

Evaluator Autorizat **ELEPI-MTA**

CAPITOLUL 1
TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Capitolul 1

Termenii de referință ai evaluării

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

Identificare

Eval-Procons SRL membru corporativ ANEVAR cu autorizația nr. 0170/2026; CUI 24512725, cu sediul: Târgoviște, b-dul Eroilor, nr. 15, cod postal 130115, Certificat privind asigurare de răspundere profesională Nr. 55659 din 04.01.2026 emis de Societatea Allianz-Țiriac Asigurări SA, valabil 01.01.2026-31.12.2026.

Competența autorului raportului de evaluare:

Ing. Ionescu Gabriela- evaluator autorizat ANEVAR, cu legitimație 13369, valabila 2026 în specializările:

- evaluarea întreprinderii și evaluarea proprietății imobiliare;
- Certificat de asigurare de răspundere profesională Nr. 55660 din 04.01.2026 emis de Societatea Allianz-Țiriac Asigurări SA, valabil 01.01.2026-31.12.2026

1.2. Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

Clientul: ► Persoană juridică, Primăria Comunei Odobești-Dâmbovița, CIF: 4402698, cu sediul: comuna Odobesti, sat Odobesti, strada Bancii , nr. 1, județ Dâmbovița, cod postal 137345, tel/fax: +40245-721101, 721236, e-mail: primaria_odobesti@yahoo.com reprezentata prin: d-ul Ilie RADU, în funcția de PRIMAR.

Utilizatorul raportului: ► Primăria Comunei Odobești; ► Consiliul Local al Comunei Odobești

1.3. Bunul evaluat (obiectul evaluării)

Proprietatea imobiliară-teren în suprafață de 3.676 mp, identificat la adresa: comuna Odobești, sat Odobești, , "Punct Islaz"-Tarla 41, cod poștal 137345, județ Dâmbovița, ca localizare pe Geoportalul ANCPI (e-Terra), iar ca amplasament intravilanul UAT Odobești, cu nr. cadastral (NC) 72395, carte funciară (CF) nr. 72395.

1.4. Drepturi de proprietate evaluate

În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului teren analizat, deținut de către **proprietar** Persoană juridică: UAT Odobești- suprafață de 3.676 mp, înscrisă în inventarul domeniului privat al comunei Odobești, în baza HCL Odobești, nr. 55/17.12.2020.

Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară (CF) nr. 72395, a comunei Odobești, judet Dambovita, cu nr. cadastral (NC) 72395, aparține UAT Odobești.

În conformitate cu Extrasul de CF prezentat, aferent terenului sunt înscrise sarcini: [Contract de concesiune nr 4831/07.06.2021](#). Evaluarea s-a realizat în ipoteza în care dreptul de proprietate asupra imobilului este liber de sarcini.

1.5. Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată este informare în vederea vânzării iar cerința este de estimarea valorii de piață a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025.

1.6. Tipul valorii utilizate

Tipul de valoare adecvat acestei utilizari este valoarea de piață, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025 – SEV 102 Tipuri ale valorii.

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

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de utilizarea desemnata, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor –ANEVAR 2025.

1.7. Moneda evaluării

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării este cel afișat de BNR, și anume 5,0974 Lei/Eur.

1.8. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 16.02.2026, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

1.9. Data raportului 16.02.2026

1.10. Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspectia proprietății

Etapile parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost:

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

Raportul de evaluare a fost verificat intern, amploarea procedurii de verificare a fost stabilită luând în considerare utilizarea desemnată, utilizatorul desemnat și tipul bunului subiect.

În cadrul procedurii de verificare au fost analizate atât conformitatea cu SEV cât și raționamentele aplicate în timpul evaluării.

Procedurile de verificare sunt analizate periodic pentru a se asigura faptul că integritatea și caracterul complet al acestora sunt adecvate la data evaluării.

Inspectia a fost efectuată în data de 09.02.2026, de către evaluator autorizat Ionescu Gabriela și administratorul societății EVAL-PROCONS Ionescu Gheorghe, în prezența reprezentantului de la compartimentul delegat de UAT Odobești.

Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate planurile liniare existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse ale acestuia.

1.11. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Documentele puse la dispoziția evaluatorului de către proprietarul imobilului subiect, respectiv:

- ✓ Extras de Carte Funciară pentru Informare, CF Nr. 72395 Odobești;
- ✓ Extras_Plan_Cadastral IE 72395UAT Odobești / DAMBOVITA ;
- ✓ Hotarare Consiliul Local Odobești nr.

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
- ✓ Publicații privind piața imobiliară.
- ✓ Articole din presă.

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

Ierarhia informațiilor

În vederea determinării valorii de piață au fost utilizate atât informații comparabile în mod direct cât și informații comparabile în mod indirect respectiv informații generale de piață:

- ✓ Materiale metodologice ANEVAR
- ✓ Standardele de Evaluare a bunurilor-ediciția 2025 și ghiduri de evaluare ANEVAR-GEV
- ✓ Documentele beneficiarului privind dreptul asupra bunului imobil evaluat.
- ✓ Propria bază de date ;

- ✓ Materiale privind piața specifică/imobiliară din România, site-uri internet etc .

1.12. Ipoteze Ipoteze și ipoteze speciale

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

Ipoteze

- ✓ În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate;
- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- ✓ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- ✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu clientul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul **nu** are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
- ✓ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare.

Acest raport **nu** trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor.

Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

- ✓ Acest raport este confidențial și poate fi utilizat numai de către destinatarul lucrării în scopul precizat la pct. 1.5. potrivit utilizare desemnată acestui raport, evaluatorul nu este solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță

Ipoteze speciale:

- ✓ Imobilul teren se va evalua în ipoteza de teren liber (fără construcțiile edificate pe el).

1.13. Tipul raportului

Utilizarea desemnată, complexitatea activului supus evaluării și cerințele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.

Prezentul raport de evaluare are o formă completă și este de tip explicativ (nativ) care respectă cerințele de raportare ale SEV 106 – Documentare și raportare

1.14. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;

- ✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al FIRMEI și al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorii desemnați al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

- ✓ Având în vedere că utilizarea desemnată a raportului este una unică și strict definită, orice preluare a informațiilor, concluziilor sau datelor cuprinse în prezentul raport în scopuri diferite de cel pentru care a fost întocmit *nu* este permisă și nu atrage în niciun fel răspunderea evaluatorului.

1.15. Specialist

Pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea unor specialiști sau furnizori externi.

1.16. Factorii de mediu, sociali și de guvernare

Factorii ESG importanți, asociați cu valoarea unui activ, ar trebui luați în considerare ca parte a procesului de selecție a informațiilor și datelor de intrare (paragraf 100.6. din STANDARD DE EVALUARE – SEV 230)

Impactul factorilor de mediu, sociali și de guvernare în cazul analizat*:

- Nu au fost identificați factori de risc de mediu cu impact asupra bunului evaluat sau cauzeți de bunul evaluat.**
- Din informațiile disponibile evaluatorului la data evaluării, nu reies elemente care pot fi considerate neconforme cu reglementările de mediu.
- Nu au fost identificați factori de risc social cu impact asupra bunului evaluat sau cauzeți de bun.

*NOTA: Opinia evaluatorului cu privire la impactul factorilor ESG asupra bunului nu este certificată de o specializare în domeniu, evaluatorul neavând pregătire și atribuții în acest sens. Dacă se dorește o opinie avizată, atunci este necesară solicitarea unei opinii avizate. Evaluatorul nu va putea fi făcut răspunzător pentru aceasta mențiune.

****NOTA:** Calitatea de evaluator autorizat nu oferă competențe în domeniul aprecierii/cuantificării/ierarhizării gravității riscurilor fizice.

Conformitatea evaluării cu SEV

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2025** și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de utilizarea desemnata pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

- | | |
|--|---|
| ✓ SEV 100 – Cadrul general al evaluării | ✓ SEV 105 – Modele de evaluare |
| ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării | ✓ SEV 106 – Documentare și raportare |
| ✓ SEV 102 – Tipuri ale valorii | ✓ SEV 230 – Drepturi asupra prop.imobiliare |
| ✓ SEV 103 – Abordări în evaluare | ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile. |
| ✓ SEV 104 – Informații și date de intrare | |

Procedura de evaluare

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost:

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

Riscul evaluării

Riscul de a nu se obține valoarea estimată a terenului este mediu.

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

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

Responsabilitatea față de terți

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

**CAPITOLUL II
PREZENTAREA DATELOR**

Capitolul 2 Prezentarea datelor

2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Imobilul supus evaluării a fost identificat la adresa: comuna Odobești, sat Odobesti, "Punct Islaz"-Tarla 41, cod poștal 137345, județul Dâmbovița, iar ca amplasament: în intravilanul UAT Odobești, din nr. cadastral (NC) 72395, carte funciară nr. (CF) 72395.



Din punct de vedere juridic, terenul are ca proprietar persoana juridică: UAT Odobești, suprafață de 3.676 mp cu destinația intravilan, categoria de folosință curți construcții, NC 72395, suprafață înscrisă în inventarul domeniului privat al comunei Odobești.

2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost evaluate bunurile mobile amplasate în incinta proprietății subiect.

2.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

o Proprietatea este amplasată în zona periferică a localității sat Odobesti, "Punct Islaz"-Tarla 41, județul Dâmbovița.

o Amplasarea proprietății în cadrul localității este prezentată în anexa prezentului raport.

o Tipul zonei: preponderant terenuri libere.

o Accesul în zonă se realizează cu ajutorul autoturismelor personale și publice și pietonal.

Odobești este o comună în județul Dâmbovița, formată din satele formate din satele:

Brâncoveanu, Crovu, Miulești, Odobești (reședința) și Zidurile.

Comuna Odobesti se învecinează cu următoarele comune:

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

2.4. Informații despre amplasament.

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

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

Zona studiată este zona subiectului de intravilan, la limită cu zonă de extravilan.

Caracteristici fizice:

- Suprafața teren: St= 3.676 mp;
- Utilități:
 - Rețea urbană de energie electrică: existentă – la limita proprietății
 - Rețea urbană de apă: nu
 - Rețea urbană de gaze: nu
 - Rețea urbană de canalizare: nu
 - Rețea urbană de iluminat public: nu
- Alte observații: nu este cazul

Accesul către proprietatea subiect este asigurat astfel:

ACCESUL CĂTRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:

Drum de exploatare	Drum de pământ	Public
--------------------	----------------	--------

Caracteristici juridice:

Utilizare legală: Intravilan-curți construcții

Servituți de trecere: Nu este cazul

Restricții de sistematizare: Nu este cazul

Alte restricții existente: Nu este cazul

Caracteristici economice:

Impozite asupra terenurilor: Conform HCL

Taxe locale de construire: Conform HCL

Avantaje fiscale: La data evaluării: nu

2.5 Descrierea amenajărilor și bunului

Caracteristici fizice:

Localizare

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

Coordonate topo: 544434.870000001,347206.827,72395 (pct.7 x,y IE 72395)

Terenul în suprafață de 3.676 mp, destinație intravilan, categoria de folosință curți construcții, este în raza UAT Odobești, număr cadastral (NC) 72395, carte funciară (CF) nr. 72395, terenul este amenajat și sunt edificate construcții care nu sunt proprietatea Primăriei Comunei Odobești.

Descrierea detaliată a imobilului teren, este în capitolu 6, Anexa 1, parte integrantă din raport.

2.6. Date privind impozitele și taxele

Valorile impozabile, impozitele și taxele locale și alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, Titlul IX.

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

Ultimele informații despre tranzacționarea proprietății sunt disponibile în contractele de vânzare-cumpărare (a se vedea la compartimentul registru agricol, ...):

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

CAPITOLUL III
ANALIZA DATELOR SI ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Capitolul 3

Analiza datelor si analiza celei mai bune utilizări

3.1. Analiza pieței imobiliare

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

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

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

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES ÎN ȘASE PAȘI:

- Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)
- Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)
- Pasul 3. Analiza cererii
- Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)
- Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă
- Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață (conceptele penetrării de piață)

Piața imobiliară din România la început de 2026

Pentru a înțelege mai bine piața terenurilor intravilane, este important să se ia în considerare următorii factori:

Inflația:

Un coeficient de inflație conform Institutului Național de Statistică afectează costurile asociate cu tranzacțiile funciare.

Reglementări:

Legislația privind Autorizarea construcțiilor: se realizează conform legislației în vigoare și regulamentelor locale. Este important să se consulte Planul Urbanistic General (PUG) al localității pentru a verifica restricțiile sau condițiile specifice aplicabile terenurilor curți construcții.

Pentru informații detaliate despre legislația privind terenurile, se recomandă consultarea site-urilor oficiale ale Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației și ale Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Prețul terenurilor:

Prețurile variază în funcție de locație, calitatea terenului, potențialul lui și cererea locală.

Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare a proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietatii subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de

proprietate analizat.

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei (preponderent terenuri libere), putem afirma ca piața specifică proprietății subiect este cea a terenurilor libere, situate zona Odobești, județul Dâmbovița.

Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/ utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări).

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață *al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze*.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate, determină atractivitatea proprietăților similare.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/închiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/ concesiune/ închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește **ofertă competitivă**.

În anexele raportului de evaluare sunt prezentate cotații (oferte de vânzare) colectate din piața specifică proprietății subiect.

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietăți imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea (solvabilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză.

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere.

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute.

Ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate va fluctua pe termen scurt și mediu. Pe termen lung se poate concluziona o scădere a cererii datorită tendinței de îmbătrânire a populației pe fondul unui spor natural negativ.

Piața imobiliară se află într-un echilibru fragil între cerere și accesibilitate, iar decizia dintre cumpărare și concesiune/închiriere este influențată de factori economici și personali.

3.2. Analiza celei mai bune utilizări

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 conduce la o valoare maximă.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber;

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:

fizic posibilă

permisă legal

fezabilă financiar

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.

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber:

Analizând trendul pieții am constatat că pe terenurile nu din imediata vecinătate au fost edificate sau sunt în curs de edificare preponderent construcții cu destinație rezidențială și în procent mic construcții cu destinație comercială— această utilizare este fizic posibilă, este permisă legal și prezintă fezabilitatea maximă, cea mai bună utilizare a terenului presupus liber este dezvoltarea unei construcții-acesta este posibil de realizat.

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită:

Pentru determinarea CMBU a proprietății construite am analizat următoarele posibilități:

schimbarea utilizării actuale

cheltuielile de construire

această utilizare nu îndeplinește criteriile care definesc CMBU, la data evaluării pentru proprietar

În aceste condiții consider că cea mai bună utilizare a proprietății evaluate este cea actuală, având în vedere utilizare desemnată și cerința evaluării în acest raport.

Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

este fizic posibilă

este permisă legal

este fezabilă financiar

este maxim productivă (conduce la o valoare maximă).

**CAPITOLUL IV
EVALUAREA PROPRIETĂȚII**

Capitolul 4

Evaluarea proprietății

4.1. 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 103 – Abordări în evaluare (Abordarea prin piață, Abordarea prin Venit și Abordarea prin Cost) sunt abordările principale utilizate în evaluare.

Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției. Atunci când *nu* există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.

Având în vedere tipul proprietății (teren intravilan curți construcții) și informațiile disponibile privind oferte/tranzacții cu proprietăți similare, s-a aplicat abordarea prin piață. Abordarea prin cost **nu** este adecvată pentru evaluarea acestui tip de proprietate. Abordarea prin venit nu a fost aplicată deoarece nu s-au identificat în piață oferte de închiriere pentru proprietăți similare.

4.2. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață 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.

Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente de proprietăți similare cu proprietatea subiect. Prin informații recente, în contextul abordării prin piață, se înțeleg acele informații referitoare la prețuri care nu sunt afectate semnificativ de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării (menționate pe piața imobiliară sub termenul de „oferte active”).

Metoda comparației vânzărilor, cunoscută și sub denumirea de metoda vânzărilor de referință, utilizează informații despre vânzările unor active identice sau asemănătoare cu activul subiect pentru obținerea unei indicații asupra valorii. *Comparația vânzărilor este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată* atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte compcuți construcție.

Deși analiza pe perechi de date este, teoretic, o metodă analitică, uneori este impracticabilă, deoarece numai un număr redus de proprietăți imobiliare similare poate fi disponibil și este dificil de cuantificat ajustările atribuite tuturor caracteristicilor prezentate. O ajustare obținută pe baza unui singur set de perechi de date nu este neapărat definitivă, așa cum o singură tranzacție nu reflectă neapărat valoarea de piață.

Totuși, chiar și atunci când sunt disponibile date limitate, evaluatorul nu va ignora această tehnică. Mai degrabă va determina valoarea ajustării indicată de date limitate și va folosi alte proceduri analitice pentru a testa credibilitatea ajustărilor derivate din seturile de perechi de date. Este imperativ ca evaluatorul să folosească toate metodele analitice pentru a soluționa problema de evaluare.

Astfel, în aplicarea abordării prin piața în cadrul raportului de evaluare s-au utilizat combinate cele două tehnici simultan - analiza pe perechi de date și analiza datelor secundare.

În anexe sunt 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.

În anexă este prezentată procedura de aplicare a metodei și *Grila comparațiilor de piață*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea estimată a proprietății analizate.

CAPITOLUL V
ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Capitolul 5

Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt următoarele:
Abordarea prin piață-metoda comparației vânzărilor (metoda vânzărilor de referință)=22.055 Euro

Modelele de evaluare utilizate sunt adecvate pentru a fi utilizate în evaluarea bunurilor supuse evaluării, acestea au fost testate și verificate în concordanță cu termenii de referință ai evaluării și cu metodele de evaluare utilizate, rezultatele fiind analizate pentru acuratețe.

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

Adecvarea:

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

Precizia:

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

Cantitatea informațiilor:

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

Luând în calcul cele prezentate mai sus, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate (teren) și utilizare desemnată, este metoda comparației vânzărilor (metoda vânzărilor de referință) din cadrul abordării prin piață.

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

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

Denumire	Suprafață mp	Valoarea de piață estimată		
		Eur/mp	Euro	Lei
Teren intravilan – curți construcții; din NC 72395, CF Nr. 72395 Odobești	3.676	6,00	22.055	112.420

curs BNR 16.02.2026: 1 euro= 5,0974 lei

16.02.2026

SC EVAL-PROCONS SRL



Evaluator autorizat **EPI și EI**
Ing. Gabriela IONESCU

**CAPITOLUL VI
ANEXE**

6.1. Anexa 1. Evaluarea terenului**A. FIȘĂ DE INSPECȚIE**

Proprietatea imobiliară subiect este un lot de teren în suprafață de 3.676 mp

Detalii la terenul subiect sunt prezentate în tabelul următor:

Subiect	Teren intravilan, curți construcții, din NC 72395, CF 72395 Odobești
Client /Utilizator	Primăria Comunei Odobești-Dâmbovița
Proprietar	Persoană juridică: UAT Odobești, teren înscrisă în inventarul domeniului privat al comunei Odobești
Scopul evaluării	Informare în vederea vânzării
Drept de proprietate transmis	Absolut (deplin)
Condiții de finanțare	Echivalent numerar
Condiții de vânzare	Nepărtinitoare
Restricții urbanistice	Nu există
Adresă	UAT Odobești / Dâmbovița, sat Odobești, "Punct Islaz"-Tarla 41, cod poștal 137345.
Amplasare/locăție	Coordonate locație: 44°37'24.0"N 25°33'30.0"E 44.623331, 25.558334 Coordonate topo: 544434.870000001, 347206.827,72395 (pct.7 x,y IE 72395) Amplasament: în intravilanul UAT Odobești, NC 72395



Vecinătăți teren:

Nord:	NC 71183	pe distanța de:	40,549 m
Est:	NC 71169 și NC 71184	pe distanța de:	103,935 m
Sud:	DE 690/1-public	pe distanța de:	30,675 m
Vest:	NC 72396	pe distanța de:	104,444 m

Suprafață (mp)	3.676 mp
Destinația	Intravilan
Categoria de folosință	Curți construcții
Topografie	Teren plan
Formă	Poligonală (aprox. trapez)
Utilități	Nu,
Abordarea	– prin piață
Metoda aplicată	– metoda comparației directe
Acces	Accesul se realizează direct din drum de exploatare, ce pornește din DJ701
Deschiderea	26,862 m
Situația actuală a terenului	Teren pe cere sunt edificate construcțiile: Hală NC 72395-C1= 487 mp; Hală NC 72395-C2= 579 mp; Anexă NC 72395-C3= 82 mp Construcțiile nu fac obiectul evaluării-nu sunt proprietatea Primăria Comunei Odobești.
Zona de amplasare a terenului	Zona periferică a satului Odobești, "Punct Islaz"
Tipul zonei	Zona preponderent rezidențială și în procent mic comercială.
Indicatori urbanistici	Subzona L 1a - Locuințe individuale cu max. P+2E POT MAX = 30%, CUT max. - 1 (în cazul alimentării cu apă și canalizării în sistem individual) POT MAX = 40%, CUT max. - 1,2 (în cazul alimentării cu apă și canalizării în sistem centralizat) H Max. = 10 m
Artere importante	Terenul se află la cca 3,00 km de DN 7. DN7 este un drum național principal din România care leagă Bucureștiul de orașul Nădlac, aflat la granița cu Ungaria, trecând prin orașele Pitești, Râmnicu Vâlcea, Sibiu, Sebeș, Deva, Arad, traversând Carpații Meridionali prin defileul Oltului (Pasul Turnu Roșu).

B. PROCEDURA DE EVALUARE

Determinarea valorii

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

DETERMINAREA VALORII DE PIAȚĂ

Modul de abordare

Analiza pieței specifice

Piața locală a imobilelor teren liber în UAT Odobești este activă, la data evaluării

Absorbția imobilului subiect în piața specifică: este dorit, dar puterea de cumpărare este pentru persoane cu venituri stabile și medii, care pot accesa un credit ipotecar.

Situația la data evaluării este:

- oferta: există
- cererea: acceptabilă;
- durata de tranzacționare 3- max 6 luni pentru cele din zona centrală, iar pentru cele în zona mediană sau periferică 3-12 luni și uneori mai mult;;
- interes de achiziție: da, pentru imobile asemănătoare cu cele de evaluat;
- interes de închiriere/concesionare: da, în zona subiectului de evaluat.

La tranzacțiile efectuate în zonă, evluatorii nu au acces, deoarece nu sunt publice.

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

Tehnici aplicate în cadrul metodei:

Analiza comparativă este termenul generic folosit pentru indicarea procesului care utilizează fie analiza pe perechi de date (tehnică cantitativă), fie analiza comparațiilor relative (tehnică calitativă) pentru a obține valoarea proprietății imobiliare subiect. Acestea sunt tehnicile din cadrul abordării prin piață cel mai des folosite în practica evaluării. În analiza comparativă, cele două tehnici pot fi folosite separat sau **în combinație**.

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

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

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

Comuna Odobești are următoarele comune vecine:

- la nord orașul Titu,
- la est comuna Lungulețu,
- la sud comuna Potlogi,
- la vest comuna Corbii Mari

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

Oferte teren: februarie 2026

Oferit pe	Oferite de	Localizare	Categorie teren	S teren (mp)	Preț ofertă €/mp
DE EVALUAT: Teren în suprafață de 3.676 mp, intravilan, curți c-ții, NC 72395, CF nr. 72395 Odobești					
https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-odobesti-2100mp-271737123	proprietar Tudor Livia 0726 262 222 verificat	Odobești	Intravilan construcții	2.100	9,29

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-1400mp-crovu-dambovita/570307e117id7h1i2i7ei2g863g302hf.html	proprietar Florin Ion 0724.519.008 verificat	Crovu	Intravilan construibil	1.400	11,43
https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-in-titu-dambovita-IDhMciX.html?search_reason=search%7Corganic	proprietar Costica 072 223 5723 verificat	Titu	Intravilan construibil	5.000	10,00
https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-2350mp-com-corbii-mari-jud-dambovita-IDkd4bq.html?reason=extended_search_extended_distance&search_reason=search%7Corganic	proprietar Iulian Radu 076 880 9666 verificat	Corbii Mari	Intravilan construibil	2.350	12,00
https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-corbii-mari-langa-autostrada-a1-4-800-mp-IDk8YJE.html?reason=extended_search_extended_distance&search_reason=search%7Corganic	proprietar Daniel 074 317 1818 verificat	Corbii Mari	Intrav 1.248 mp Extrav. 3.552 mp	4.800	4,17
https://www.storia.ro/ro/oferta/negociabil-3000-9000-intra-extra-25min-de-bucuresti-sat-corbii-mari-IDG7Fc	proprietar Ștefan 0723 380 132 verificat	Corbii Mari	Intravilan construibil	3.000	8,00
https://www.cora-imobiliare.ro/imobil/teren-intravilan-podul-cristinei-potlogi-1011241	agentie 0723.138.757 verificat	Podul Cristinei (Potlogi)	Intravilan construcții	5.000	10,00
https://www.cora-imobiliare.ro/imobil/casa-vlasceni-potlogi-1010905	agentie 0723.138.757 verificat	Vlășceni (Potlogi)	Intravilan construcții	1.318	12,14

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.

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

PROCESUL DE OBTINERE A INFORMAȚIILOR RELEVANTE PRIVIND EVALUAREA TERENURILEI

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. Colectarea - această etapă presupune culegerea informațiilor din diverse surse de informații și validarea acestora ori de câte ori este posibil prin verificări încrucișate;
3. Analiza - procesul de analiză are ca scop filtrarea informațiilor în vederea restrângerii intervalului și identificării de oferte ale unei proprietăți imobiliare similare imobilului evaluat;
4. Dimensiunea - presupune finalizarea procesului de obținere a informațiilor relevante și are la bază sinteza etapelor anterioare, prin raportare într-un format clar și concis a informațiilor relevante identificate.

În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a considerat prin completarea "fișei de colectare a informațiilor de piață" cu date și informații verificate și documente privind proprietăți imobiliare similare oferte spre vânzare, valabile la data evaluării. Astfel, prețul cel mai probabil a fi plătit pentru imobilul evaluat are la bază informații relevante,

culese în etapa existentă de colectare a informațiilor, din diverse surse de informații, care au fost ulterior prelucrate și analizate și verificabile.

FIȘA DE COLECTARE A INFORMAȚIILOR DE PIAȚĂ RELEVANTE - TEREN LIBER

	SUBIECT	UNITATE DE COMPARAȚIE A	UNITATE DE COMPARAȚIE B	UNITATE DE COMPARAȚIE C	UNITATE DE COMPARAȚIE D
Suprafață (mp)	3.676	2100	1400	2.350	3.000
Preț ofertă/vânzare (€/mp)	-	9,29	11,73	12,00	8,00
Tipul comparabilei	-	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Drept de proprietate transmis	Absolut	Absolut		Absolut	Absolut
Condiții de finanțare		Echivalent numerar	Echivalent numerar	Echivalent numerar	Echivalent numerar
Condiții de vânzare		Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
Condiții de piață Curente		Curente		Curente	Curente
Localizare	Sat Odobești Punct Islaz zonă periferică	Sat Odobești , între case zonă mediană	Sat Crovu zonă mediană	Corbii Mari zonă periferică bună	Corbii Mari zonă periferică bună
Suprafață (mp)	3.676	2.100	1.400	2.350	3.000
Amenajări exterioare	Nu (drum de exploatare)	Da (drum asfaltat)	Da (drum asfaltat)	Da (drum asfaltat)	Da (drum asfaltat)
Topografie/relief	Teren plan	Teren plan	Teren plan	Teren plan	Teren plan
Formă în plan/deschidere	Regulată/30,68mp	Regulată/19mp	Regulată	Regulată	Regulată
Utilități disponibile	Pe teren: curent, apă	La poartă:	La poartă:	În vecinătate	În zonă
Zonare	Predominant terenuri libere	Similar	Similar	Similar	Similar

GRILA DATELOR DE PIAȚĂ

Nr Crt	ELEMENTE DE COMPARATIE	TERENURI COMPARABILE				
		SUBIECT	UNITATE DE COMPARAȚIE A	UNITATE DE COMPARAȚIE B	UNITATE DE COMPARAȚIE C	UNITATE DE COMPARAȚIE D
0	1	2	3	4	5	6
	Suprafata (mp)	3.676	2.100	1.400	2.350	3.000
	Pret oferta/vanzare (€/mp)		9,29	11,73	12,00	8,00
	Tipul comparabilei (tranzacție/ofertă)		Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
0	Marja de negociere* din piața specifică (%)		-15%	-15%	-15%	-10%
	Marja de negociere* din piața specifică (€/mp)		-1,39	-1,76	-1,80	-0,80
	PREȚ TRANZACȚIE EXTIMATĂ (€/mp)/mp)		7,90	9,97	10,20	7,20

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)		7,90	9,97	10,20	7,20
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)		7,90	9,97	10,20	7,20
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)		7,90	9,97	10,20	7,20
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)		7,90	9,97	10,20	7,20
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)		7,90	9,97	10,20	7,20
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII						
6	LOCALIZARE	Sat Odobești Punct Islaz zonă periferică	Sat Odobești , între case zonă mediană	Sat Crovu zonă mediană	Corbii Mari zonă prriferică bună	Corbii Mari zonă prriferică bună
	Comparativ cu subiectul	zonă periferică	superioară	superioară	superioară	superioară
	Cuantum ajustare %		-6%	-6%	-6%	-6%
	Cuantum ajustare (€/mp)		-0,47	-0,60	-0,61	-0,43
	PRET CORECTAT (€/mp)		7,42	9,37	9,59	6,77
7	CARACTERISTICI FIZICE					
7.1	Suprafata (mp)	3.676	2.100	1.400	2.350	3.000
	Cuantum ajustare %		-4%	-4%	-4%	-2%
	Cuantum ajustare (€/mp)		-0,30	-0,37	-0,38	-0,14
7.2	Amenajări exterioare	Drum de exploatare	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Cuantum ajustare %		-8%	-8%	-8%	-8%
	Cuantum ajustare (€/mp)		-0,59	-0,75	-0,77	-0,54
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/deschidere	Regulată/30,68m	Regulată/19 m	Regulată	Regulată	Regulată

	Cuquantum ajustare %		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	Total ajustare caracteristici fizice %		-12%	-12%	-12%	-10%
	Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-0,89	-0,37	-0,38	-0,68
	PRET AJUSTAT (€/mp)	-	5,88	8,44	8,65	5,09
8	UTILITĂȚI DISPONIBILE	Curent pe teren, restul în vecinătate	La poartă:	La poartă:	În vecinătatea aropiată	În vecinătatea aropiată
	Cuquantum ajustare %		2%	2%	2%	2%
	Cuquantum ajustare (€/mp)		0,12	0,17	0,17	0,10
9	ZONARE	Nu este cazul	Similar	Similar	Similar	Similar
	Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Cuquantum ajustare (€/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
	PRET AJUSTAT (Euro/mp)		6,00	8,61	8,82	5,19
Ajustare totală netă (euro)			-1,25	-0,80	-0,21	-1,01
Ajustare totală netă (%)			-16%	-8%	-2%	-14%
Ajustare totală brută absolută (euro)			1,25	1,55	1,58	1,01
Ajustare totală brută absolută (%)			16%	16%	16%	14%
Număr ajustări			4	4	4	4
Ajustarea bruta cea mai mica s-a efectuat la comparabila:			A			
VALOAREA DE PIATĂ** ESTIMATĂ:		6,00	euro/mp (rotunjit)	22.055	euro	

curs valutar BNR la 16.02.2026, 1 euro = 5,0974 lei

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 comp. A.

Explicații ajustări

Proprietățile imobiliare comparabile diferă de proprietatea subiect în ceea ce privește **localizarea, suprafața, amenajări exterioare-drum și utilitățile disponibile**.

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

1. Ajustarea pentru localizare

Ajustările pentru localizare se aplică atunci când caracteristicile de poziționare în zonă ale proprietăților imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate localizării într-o zonă. Proprietățile comparabile A,B,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 comparabilelor: A, B, C și D (localizate mai bine față de subiect, deci superioare proprietății subiect) se vor 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. Spre exemplu, un lot de teren destinat dezvoltării unei locuințe se va vinde mai ușor având o suprafață mai mică decât un lot similar care are o suprafață mai mare. Proprietatea comparabilă B, diferă față de subiect în ceea ce privește suprafața.

Ajustările pentru suprafață poate fi o ajustare procentuală (cu cât ar plăti un cumpărător tipic mai mult sau mai puțin pentru un lot de teren care diferă față de proprietatea subiec. În cazul nostru, față de proprietatea subiect, prețul comparabilelor A,B,C și D au suprafețe mai mici deci superioare proprietății subiect, se vor vinde mai ușor pentru acest tip de dezvoltare se vor ajusta negativ.

3. Ajustarea amenajări exterioare

Ajustările pentru amenajări exterioare terenului se aplică atunci când diferă de cea ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate amenajări exterioare- a drumului de acces al terenului. Proprietatea A, B, C și D diferă față de subiect.

Ajustarea pentru amenajări exterioare- a drumului de acces al terenului poate fi o ajustare procentuală (cu cât ar plăti un cumpărător tipic mai mult sau mai puțin pentru o proprietate care beneficiază de o amenajare a drumului de acces al terenului conformă cu reglementările din PUZ UAT, superior sau inferior celui specific proprietății subiect) se va ajusta negativ, prețul comparabilelor A, B, C și D (superioare subiectului- drum asfaltat).

4. Ajustarea pentru utilitățile disponibile ale terenului

Ajustările pentru utilitățile disponibile terenului se aplică atunci când utilitățile proprietăților imobiliare compcurți construcției diferă de cea ale proprietății evaluate. Ajustările se exprimă, de regulă, procentual și reflectă creșterea sau descreșterea în valoare a unei proprietăți, datorate utilităților disponibile ale terenului. Proprietățile A,B, C, și D diferă față de subiect.

Ajustarea pentru utilitățile disponibile terenului poate fi o ajustare procentuală (cu cât ar plăti un cumpărător tipic mai mult sau mai puțin pentru o proprietate care beneficiază de utilități disponibile, superior sau inferior celui specific proprietății subiect) se vor ajusta pozitiv, prețul comparabilelor A,B, C, și D (inferioare subiectului).

Cele patru comparabile selectate sunt:**COMPARABILA A**

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-odobesti-2100mp-271737123>

16.02.2026 Teren Construcții intravilan de 2100 mp, în Odobesti preț 19.500 € _ Imobiliare.ro
Teren intravilan Odobesti Dâmbovița 2100 mp, 45 min de București

Prețul e negociabil

ID anunț: XVC103B4K 271737123

Anunț publicat de: persoană fizică
Tudor Livia
0726 262 222
verificat



Sup. teren:



2.100 mp

Tip:



Construcții

DESCRIERE

Teren pentru casă, intravilan, 2100 mp, utilități la poartă, deschidere 19 m la drum asfaltat, 45 min de București (direcția Chitila Titu), 19500 Euro.!

COMPARABILA B

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren-intravilan-1400mp-crovu-dambovita/570307ei17id7h1i2i7ei2g863g302hf.html>

16.02.2026

Vand teren intravilan 1400mp crovu dambovita Crovu

Vand teren intravilan 1400mp crovu dambovita 16 000 EUR

ID anunț: 1758458163

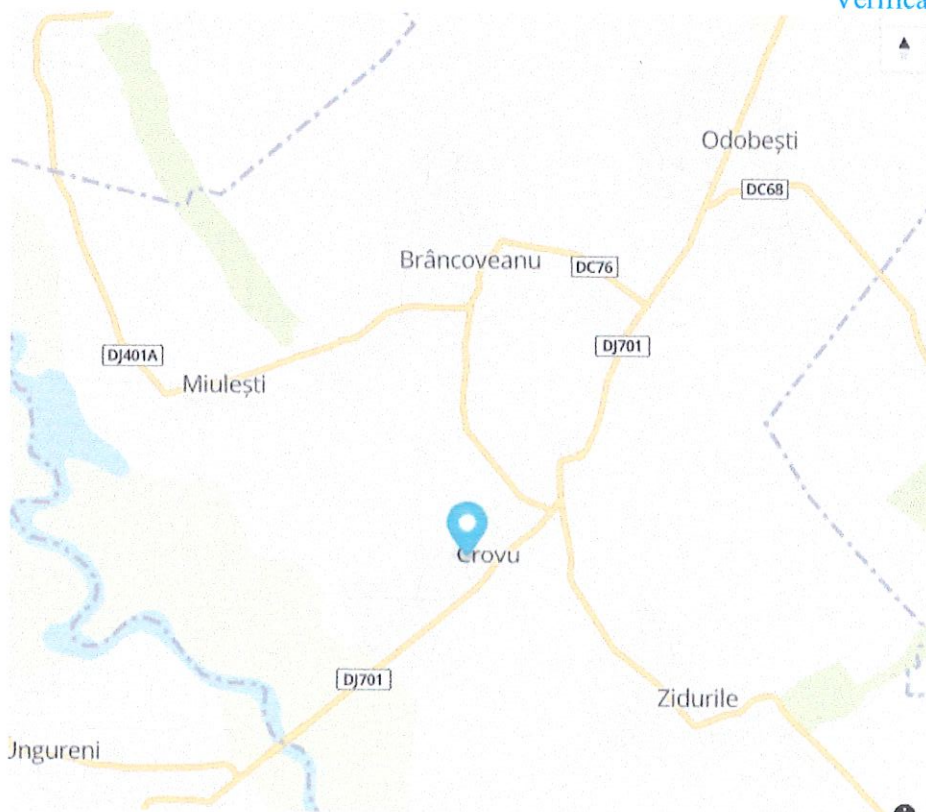
Valabil din 2/17/2026 11:17:16 AM

Anunț publicat de: proprietar

Florin Ion

0724.519.008

Verificat



SpecificațiiSuprafata terenului 1400 m²**DESCRIERE**

Vand teren intravilan 1400mp in crovu Dâmbovița, un teren bun pentru a construi o casa de vacanta sau permanenta,terenul se afla între case .Stâlpul electric este la poarta.

Este la 50 km de București.

COMPARABILA C

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-2350mp-com-corbii-mari-jud-dambovita-IDkd4bq.html?isPreviewActive=0&reason=extended_search_extended_distance&search_reason=search%7Corganic&sliderIndex=0

16.02.2026 Vand teren intravilan 2350mp,com Odobești jud Dambovita Odobești • OLX.ro

Vand teren intravilan 2350mp,com Odobești jud Dambovita

12 € Preț negociabil

ID: 298641068 Postat 26 ianuarie 2026

Anunț publicat de: proprietar

Iulian Radu

076 880 9666

verificat"



Persoana fizica

Suprafata utila: 2 350 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

Descriere

Teren intravilan situat in com Odobești,Dambovita,la km 50 pe Autostrada Buc-Pitesti, terenul are suprafata de 2350mp cu deschidere 24mp,iar padurea este la o distanta de 1 km,este situat langa case construite iar zona este de o liniste deplina

COMPARABILA D

<https://www.storia.ro/ro/oferta/negociabil-3000-9000-intra-extra-25min-de-bucuresti-sat-corbii-mari-IDG7Fc>

16.02.2026 3 000 m², teren de vanzare - Dambovita (judet), Odobești - 10039238 • www.storia.ro

Teren de vânzare 3000 m²

24 000 € 8 €/m² Prețul e negociabil

ID: 10039238

Ultima actualizare: 10.02.2026

Anunț publicat de: persoană fizică: Ciprian

072 397 5359

Verificat

Extravilan / intravilan: Intravilan

1. Parcela de 3.000mp de teren arabil intravilan, în localitatea Odobești, sat Odobești, la 700m de benzinaria Mol (autostrada Bucuresti-Pitesti), la 40km de Bucuresti (20-25 minute).

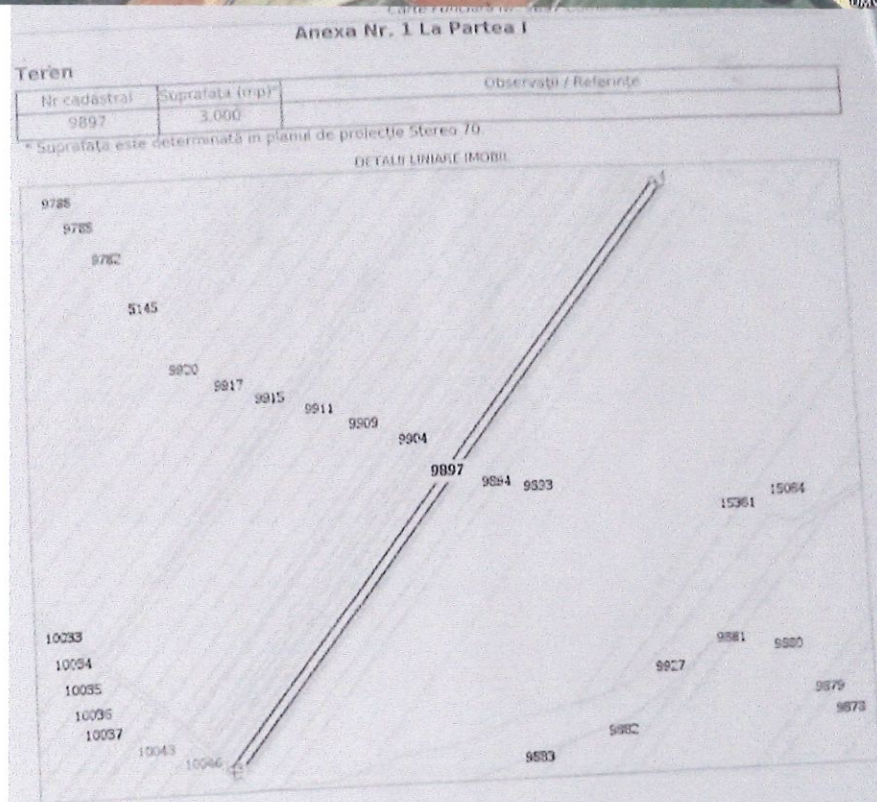
Pret: 8 euro/ mp, negociabil

Acces: direct la drum asfaltat.

Documentatie la zi: cadastru, intabulare, carte funciara

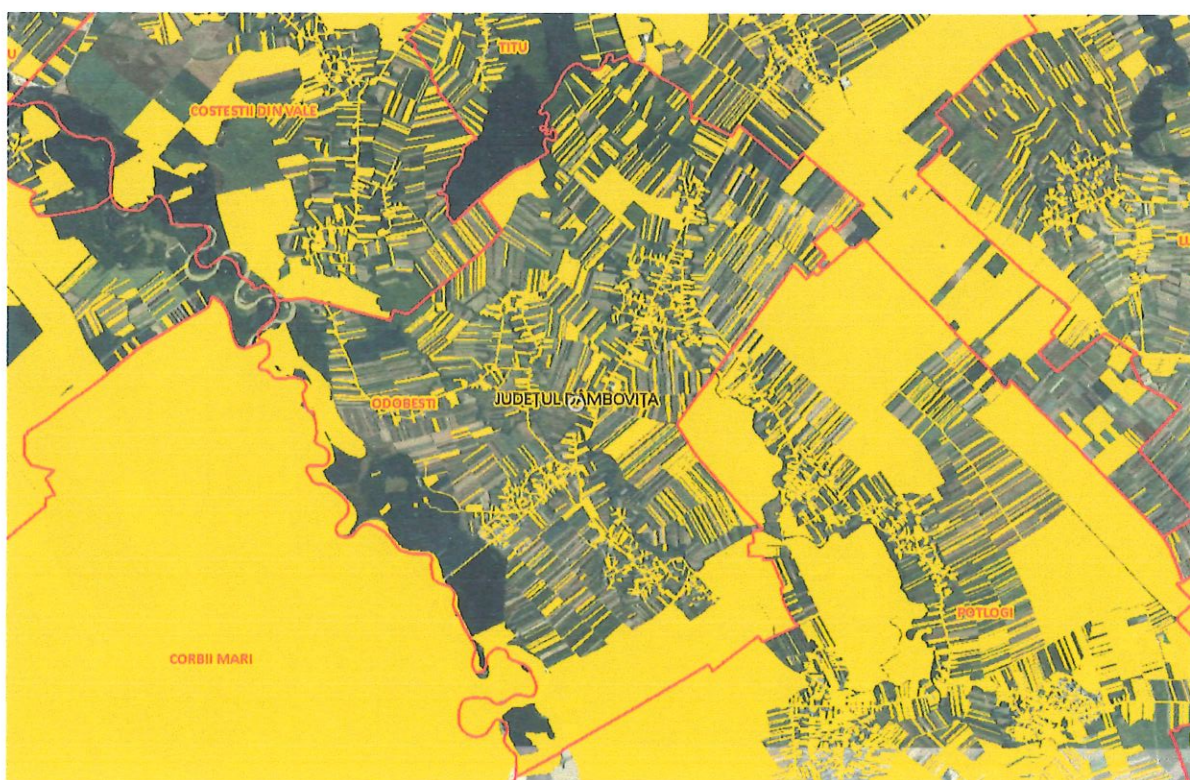
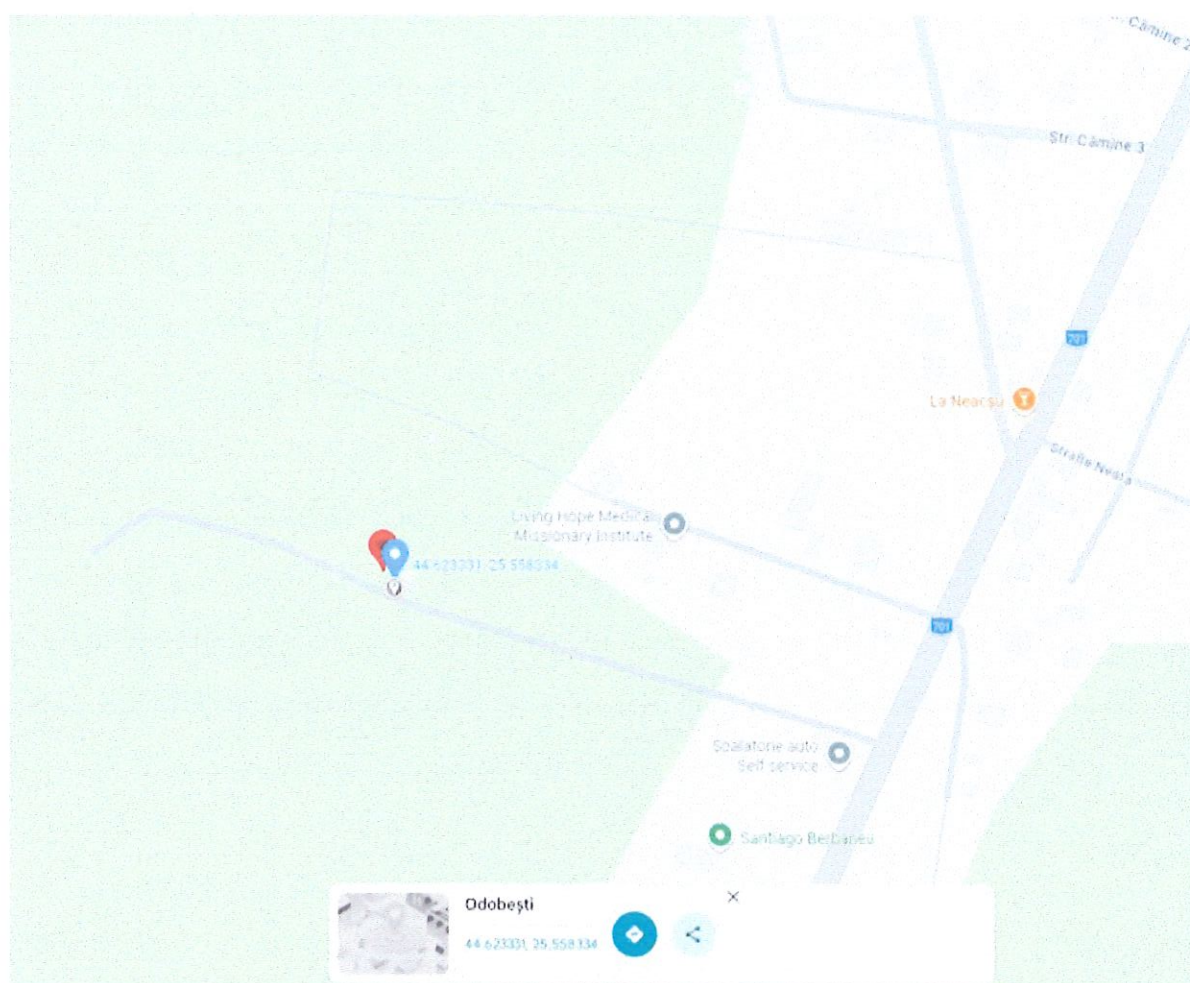
Vanzator: unic proprietar, fara intermediari, tranzactie clara, rapida si sigura.

Daca sunteti interesat/a de anunt va rog sa ma contactati prin apel, dupa ora 16.



6.2. HARTĂ

Coordonate locație: 44°37'24.0"N 25°33'30.0"E (44.623331, 25.558334) **TEREN 3.676 mp**



6.3. Documente/acte proprietar



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



Cod verificare

100201377039

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE 72395, UAT Odobesti / DAMBOVITA,
Loc. Odobesti

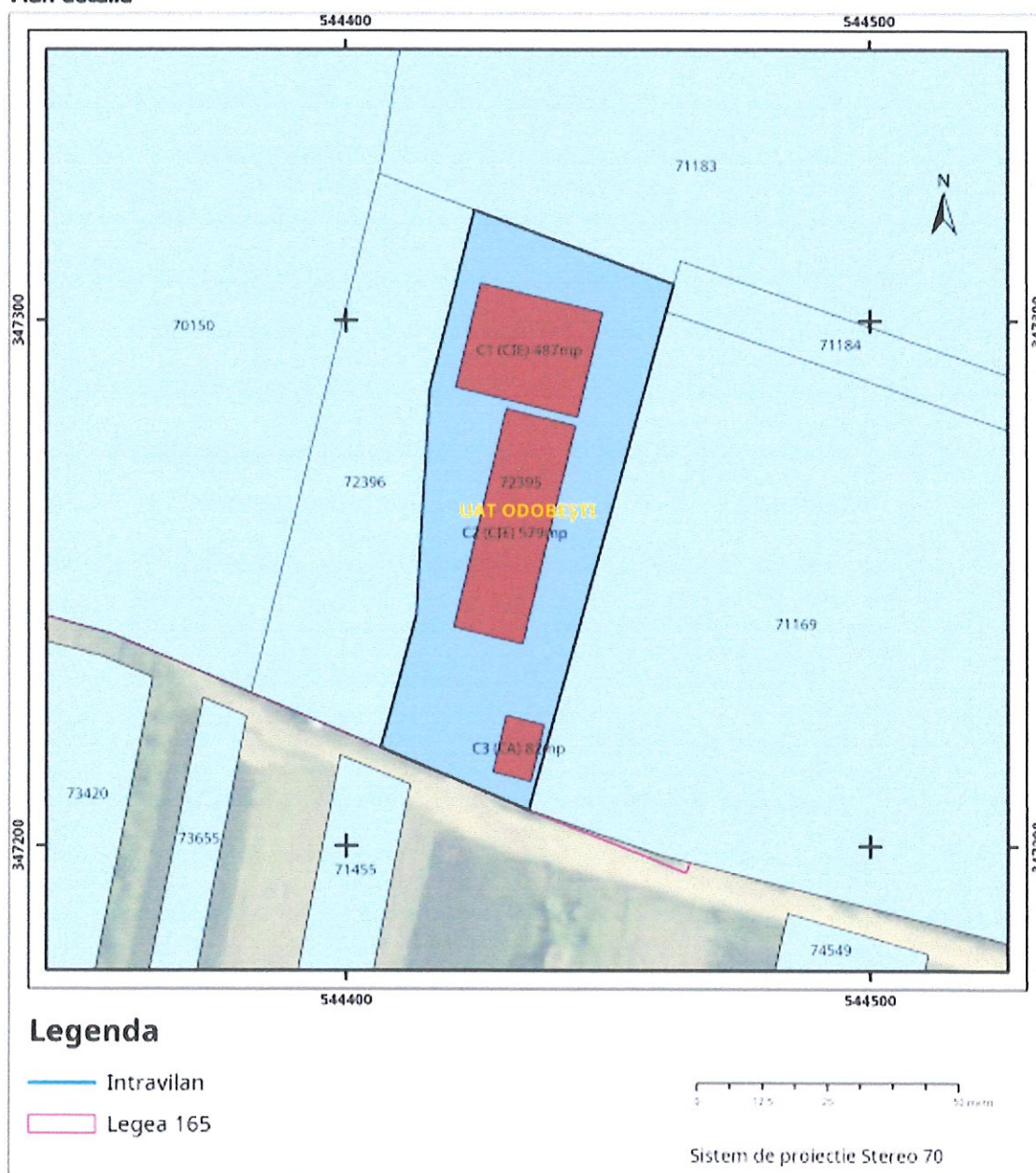
Nr.carene	30757
Ziua	21
Luna	02
Anul	2026

Teren: 3.676 mp

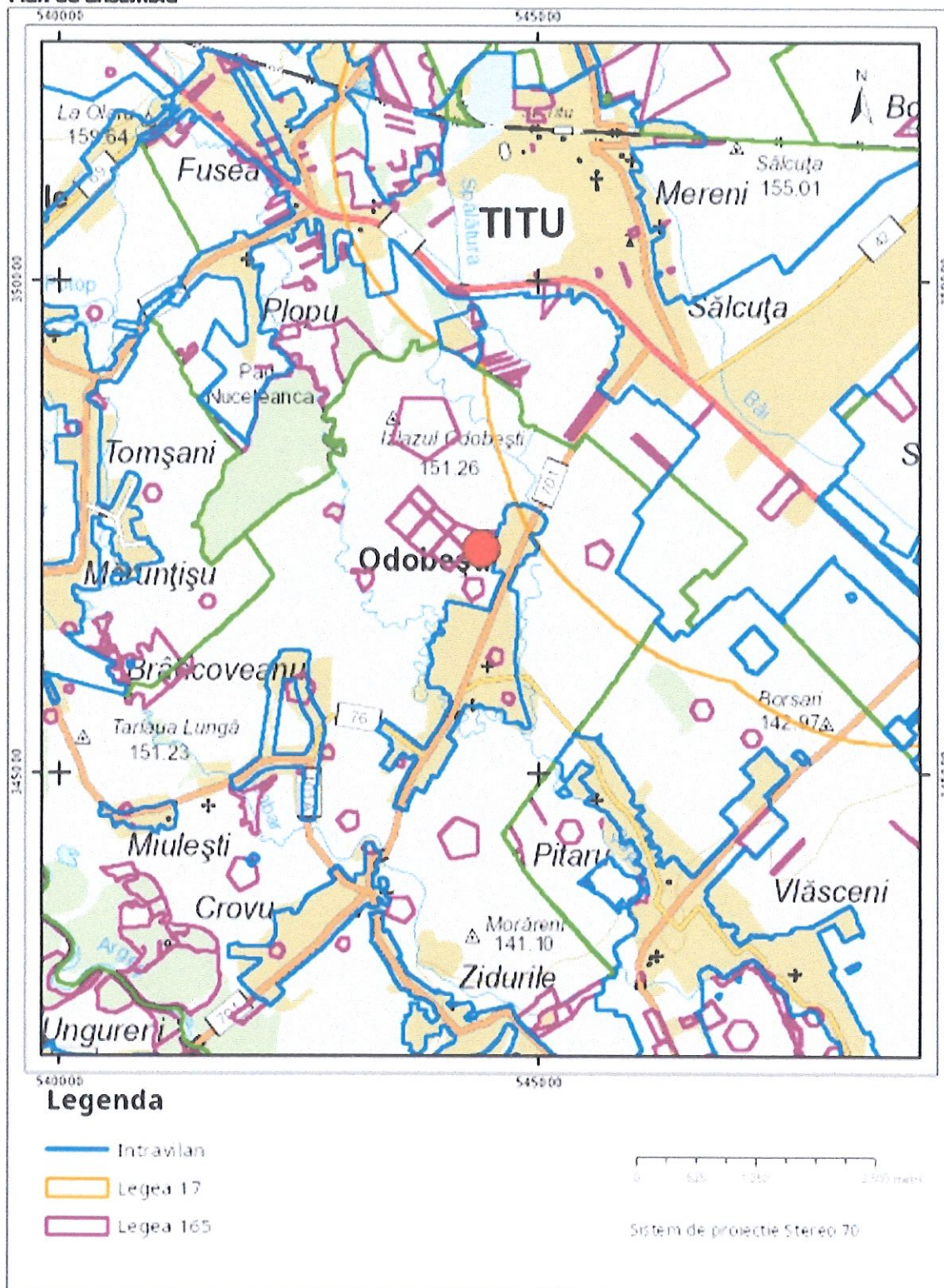
Teren: Intravilan

Categorie de folosinta(mp): Curti Constructii 3676mp

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. 72395 Odobesti

Nr. cerere 19455
Ziua 10
Luna 02
Anul 2026

Cod verificare
100200354079



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	72395	3.676	Teren nelmprejmuit, Constructia C1 inscisa in CF 72395-C1; Constructia C2 inscisa in CF 72395-C2; Constructia C3 inscisa in CF 72395-C3;

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 inființeaza cartea funciara 72395 a imobilului cu numarul cadastral 72395 / UAT Odobesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 70153 inscris in cartea funciara 70153;	A1
Act Administrativ nr. ADEVERINTA NR 2040, din 09/05/2011 emis de PRIMARIA COMUNEI ODOBESTI;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cola actuala 1/1 1) COMUNA ODOBESTI, Domeniu privat OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 70153/Odobesti, inscisa 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 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 70153/Odobesti, inscisa 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 OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 70153/Odobesti, inscisa 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
70286 / 15/06/2021		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. Contract de concesiune nr. 4831, din 07/06/2021 emis de Comuna Odobesti - Combeco Salcioara SRL;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o durata de 10 ani incepand cu data de 07.06.2021 1) COMBECO SALTIOARA SRL	A1

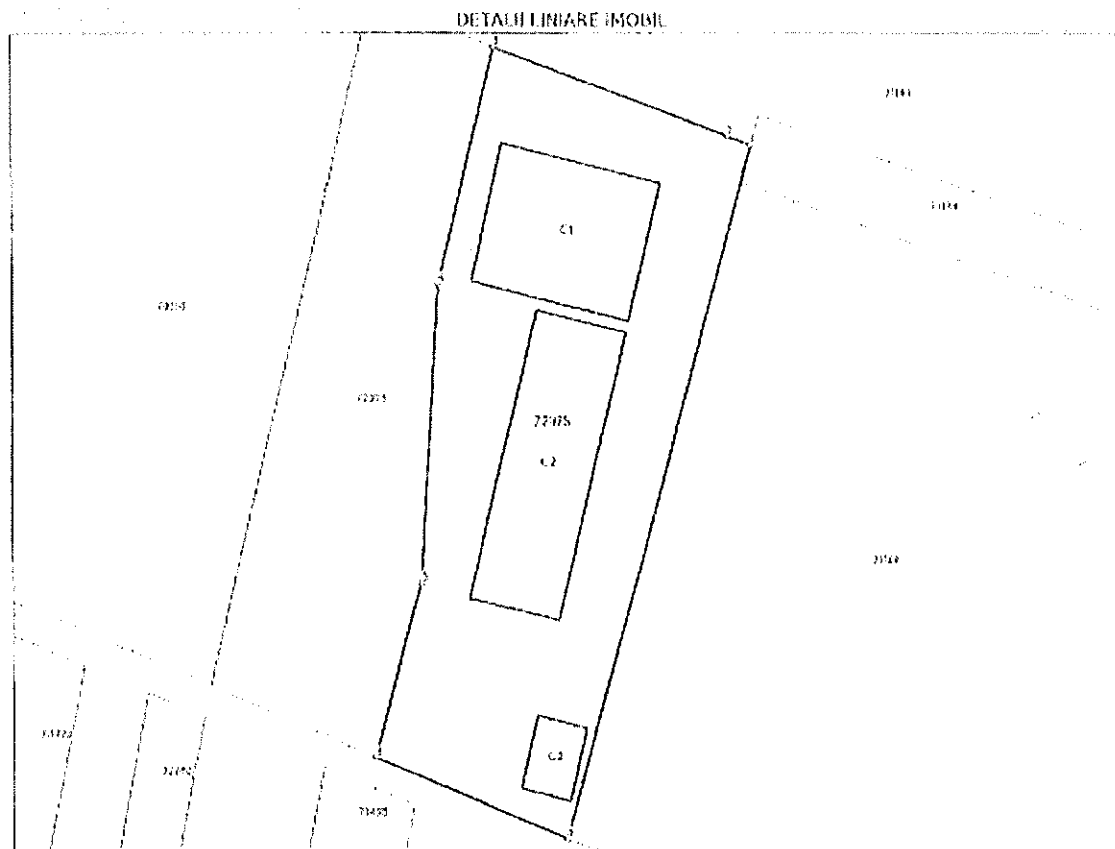
Carte Funciară Nr. 72395 Comuna/Orăș/Municipiu: Odobesti

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
72395	3.676	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereom 70.



Date referitoare la teren

Nr. CI	Categorie folosință	Intra urban	Suprafața (mp)	Tarlat	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	3.676	41	-	-	punct: "islaz"

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	72395-C1	construcții industriale și edilitare	487	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol.487 mp; Hala.
*A1.2	72395-C2	construcții industriale și edilitare	579	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol.579 mp; Hala.
*A1.3	72395-C3	construcții anexa	82	Cu acte în CF propriu	S. construita la sol.82 mp; Cabina paza.

* Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

Carte Funciară Nr. 72395 Comuna/Oraș/Municipiu: Odobesti

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment [m] (m)
1	2	3.662
2	3	36.887
3	4	35.145
4	5	43.335
5	6	25.964
6	7	30.675
7	1	103.935

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

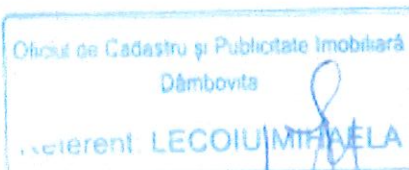
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

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, 10:08



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

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

Pagina 3 din 3

Extras pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro

Formatul versiunea 1.1