

MOCANU IULIAN – EVALUATOR Marasesti, str. Republicii bl P parter Jud. Vrancea	Cod fiscal: 20932408 Legitimatie ANEVAR: 14257	0726356717 mocanuthot@yahoo.com
---	---	------------------------------------

RAPORT DE EVALUARE

BUNUL EVALUAT :

**Teren intravilan curti constructii amplasat in comuna Racosa sat
Marasti, S-471 mp, CF 52757 UAT Racosa, NC 52757 T8 P 347**

Adresa bun : comuna Racosa, sat Marasti, T 8 P 347

Client : Comuna Racosa jud. Vrancea

Proprietar: UAT Racosa – domeniul privat

Utilizator desemnat: Comuna Racosa jud. Vrancea

Septembrie 2025



1	EVALUATOR	EC.ING. IULIAN MOCANU
	Legitimatie ANEVAR	14257 – valabila 2025
	Parafa	
	Firma	P.F.A. MOCANU IULIAN
	Adresa evaluatorului	Oras : Marasesti Strada:Republicii bl P parter Judet:Vrancea Telefon : 0726356717 Email:mocanuthot@yahoo.com
2	Solicitant evaluare	Comuna Racoaasa Jud. Vrancea
	UTILIZATOR DESEMNAT	Comuna Racoaasa jud. Vrancea
3	PROPRIETATE EVALUATA	Proprietatea imobiliara este compusa din: Teren intravilan curti constructii amplasat in comuna Racoaasa sat Marasti, S-471 mp,CF 52757 UAT Racoaasa,NC 52757 T8 P 347
	Proprietar	UAT Racoaasa – domeniul privat
	Adresa proprietati	comuna Racoaasa,sat Marasti,T 8 P 347
	SCOP EVALUARE	Estimarea valorii de piata a bunului imobil pentru inceperea negocierii vanzarii terenului prin incredintare directa

4.DECLARAREA VALORII

Centralizator valori				
Nr crt.	Denumire	Suprafata (mp)	Valoare evaluata (lei)	Valoare evaluata (Euro)
1	Teren intravilan curti constructii UAT Racoaasa sat Marasti,T 8 P 347	S- 471 mp	21155	4171
Valoarea estimata nu contine T.V.A 1 Euro 22.09.2025 : 5.0719 lei				

5	BAZA DE EVALUARE	Valoare de piata
	DATA DE REFERINTA A EVALUARII	22.09.2025
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINTA	1 Euro = 5.0719 lei
	DATA INSPECTIEI PROPRIETATII	Identificarea si inspectia a fost efectuata de catre evaluator Mocanu Iulian la data de 18.09.2025
6	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Imobilul evaluat are carte funciara : CF 52757 UAT Racoaasa Teren intravilan curti constructii amplasat in comuna Racoaasa sat Marasti, S-471



	mp,CF 52757 UAT Racoașă,NC 52757 T8 P 347  Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vâlcea Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Pârâmb EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE Carte Funciară Nr. 52757 Racoașă A. Partea I. Descrierea imobilului TEREN Intravilan <table border="1"> <tr> <td colspan="4">Adresa: Loc. Vrancea, UAT Racoașă, Loc. Marasti</td> </tr> <tr> <td>Nr. crt.</td> <td>Nr. cadastral Nr. topografic</td> <td>Suprafata* (mp)</td> <td>Observatii / Referinte</td> </tr> <tr> <td>41</td> <td>52757</td> <td>200,00 (480 Măgusa, 571)</td> <td>teren neocupat</td> </tr> </table> B. Partea II. Proprietari și acte <table border="1"> <tr> <td>Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale</td> <td>Referințe</td> </tr> <tr> <td>14240 / 18/06/2025 Act Administrativ nr. 19 din 31/05/2019 emis de CONSILIUL LOCAL RAOOASA Act Administrativ nr. 2786 din 22/05/2019 emis de PRIMARIA COMUNEI RAOOASA Inscrierea drept de PROPRIETATE, dobândit prin Legi, cona actuala</td> <td>A1</td> </tr> <tr> <td>B1 1/1 UAT RAOOASA, domeniul privat</td> <td></td> </tr> </table> C. Partea III. SARCINI <table border="1"> <tr> <td>Inscrieri privind dezmembșmentul dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini</td> <td>Referințe</td> </tr> <tr> <td>NU SUNT</td> <td></td> </tr> </table> Pagina 1 din 3 Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001 Dreptul de acces la informații este garantat în conformitate cu art. 1 din Legea nr. 544/2001 Evaluarea s-a efectuat in impoteza ca imobilul nu este grevat dde sarcini	Adresa: Loc. Vrancea, UAT Racoașă, Loc. Marasti				Nr. crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte	41	52757	200,00 (480 Măgusa, 571)	teren neocupat	Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	14240 / 18/06/2025 Act Administrativ nr. 19 din 31/05/2019 emis de CONSILIUL LOCAL RAOOASA Act Administrativ nr. 2786 din 22/05/2019 emis de PRIMARIA COMUNEI RAOOASA Inscrierea drept de PROPRIETATE, dobândit prin Legi, cona actuala	A1	B1 1/1 UAT RAOOASA, domeniul privat		Inscrieri privind dezmembșmentul dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe	NU SUNT	
Adresa: Loc. Vrancea, UAT Racoașă, Loc. Marasti																							
Nr. crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte																				
41	52757	200,00 (480 Măgusa, 571)	teren neocupat																				
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe																						
14240 / 18/06/2025 Act Administrativ nr. 19 din 31/05/2019 emis de CONSILIUL LOCAL RAOOASA Act Administrativ nr. 2786 din 22/05/2019 emis de PRIMARIA COMUNEI RAOOASA Inscrierea drept de PROPRIETATE, dobândit prin Legi, cona actuala	A1																						
B1 1/1 UAT RAOOASA, domeniul privat																							
Inscrieri privind dezmembșmentul dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe																						
NU SUNT																							
MENTIUNI 1 :Situatia privind Cartea Funciara	- nu sunt																						
7 DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	Proprietatea imobiliara este compusa din: Teren intravilan curti constructii amplasat in comuna Racoașă sat Marasti, S-471 mp,CF 52757 UAT Racoașă,NC 52757 T8 P 347																						
DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE: RURAL: Imobilul este situat in UAT Racoașă sat Marasti, intr-o zona cu trafic redus cu acces la str. asfaltata si DJ 2L. Mijloacele de transport in comun sunt la distanta Utilitatile aferente existente sunt : energie electrica,apa curenta,telefonie,cablu TV ARTERE IMPORTANTE IN APROPRIERE Auto:str. asfaltata Calitatea retelelor de transport : asfaltat cu o banda de circulatie/sens CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI Tipul zonei : residential/comercial Vecini: proprietati similare rezidentiale Zona rezidentiala cu blocuri . In zona se afla : retea de transport in comun (in apropiere) Unitati comerciale in apropiere : spatii comerciale private la distanta medie Institutii de cultura Unitati de invatamant(superior) : Gradinita, Scoala Primara , Unitati medicale : cabinet medicale private UTILITATI ➤ Retea locala de energie electrica:existenta																							



	EDILITARE	➤ Retea locala de alimentare cu apa:<i>existenta</i> ➤ Retea locala de canalizare:<i>lipsa</i> ➤ Retea locala de gaze:<i>lipsa</i> ➤ Retea de telefonie:<i>existenta</i>																																
	GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV	Poluare fonica si gazoasa:medie																																
	AMBIENT	Civilizat																																
	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Amplasare intr-o zona rezidentiala Dotari si retele edilitare suficiente.																																
10	DESCRIEREA PROPRIETATII	Teren intravilan curti constructii amplasat in comuna Racsoasa sat Marasti, S-471 mp,CF 52757 UAT Racsoasa,NC 52757 T8 P 347 <table><tr><td>Client/utilizator</td><td>Primaria Racsoasa jud. Vrancea</td></tr><tr><td>Scop</td><td>Estimarea valorii de piata a bunului imobil pt inceperea negocierii vanzarii terenului prin incredintare directa.</td></tr><tr><td>Proprietar</td><td>UAT Racsoasa – domeniul privat</td></tr><tr><td>Restrictii legale</td><td>Nu se cunosc</td></tr><tr><td>Conditii de piata</td><td>septembrie 2025</td></tr><tr><td>Conditii de finantare</td><td>La piata</td></tr><tr><td>Conditii de vanzare</td><td>Liber</td></tr><tr><td>Amplasare</td><td>UAT Racsoasa sat Marasti,T 8 P 347</td></tr><tr><td>Suprafata</td><td>471 mp</td></tr><tr><td>Regim juridic</td><td>Intravilan</td></tr><tr><td>Categorie de folosinta</td><td>Curti constructii</td></tr><tr><td>Topometrie</td><td>Plana,fara denivelari</td></tr><tr><td>Forma</td><td>Aproape regulata</td></tr><tr><td>Acces</td><td>Str. Asfaltata cu rigole pt. apa pluviala</td></tr><tr><td>Utilitati</td><td>energie electrica,apa curenta</td></tr><tr><td>Destinatie</td><td>Comerciala /prestari servicii – pe teren se afla amplasata o cladire ce a avut destinatie comerciala</td></tr></table>	Client/utilizator	Primaria Racsoasa jud. Vrancea	Scop	Estimarea valorii de piata a bunului imobil pt inceperea negocierii vanzarii terenului prin incredintare directa.	Proprietar	UAT Racsoasa – domeniul privat	Restrictii legale	Nu se cunosc	Conditii de piata	septembrie 2025	Conditii de finantare	La piata	Conditii de vanzare	Liber	Amplasare	UAT Racsoasa sat Marasti,T 8 P 347	Suprafata	471 mp	Regim juridic	Intravilan	Categorie de folosinta	Curti constructii	Topometrie	Plana,fara denivelari	Forma	Aproape regulata	Acces	Str. Asfaltata cu rigole pt. apa pluviala	Utilitati	energie electrica,apa curenta	Destinatie	Comerciala /prestari servicii – pe teren se afla amplasata o cladire ce a avut destinatie comerciala
Client/utilizator	Primaria Racsoasa jud. Vrancea																																	
Scop	Estimarea valorii de piata a bunului imobil pt inceperea negocierii vanzarii terenului prin incredintare directa.																																	
Proprietar	UAT Racsoasa – domeniul privat																																	
Restrictii legale	Nu se cunosc																																	
Conditii de piata	septembrie 2025																																	
Conditii de finantare	La piata																																	
Conditii de vanzare	Liber																																	
Amplasare	UAT Racsoasa sat Marasti,T 8 P 347																																	
Suprafata	471 mp																																	
Regim juridic	Intravilan																																	
Categorie de folosinta	Curti constructii																																	
Topometrie	Plana,fara denivelari																																	
Forma	Aproape regulata																																	
Acces	Str. Asfaltata cu rigole pt. apa pluviala																																	
Utilitati	energie electrica,apa curenta																																	
Destinatie	Comerciala /prestari servicii – pe teren se afla amplasata o cladire ce a avut destinatie comerciala																																	
11	ANALIZA PIETII IMOBILIARE Piata imobiliara este definite ca fiind interactiunea dintre persoane fizice si juridice care schimba drepturile de proprietate imobiliara,contra altor bunuri de regula bani. Piata imobiliara reprezinta un grup de persoane sau firme care sunt in contact unii cu altii,in scopul de a efectua tranzactii imobiliare.Piata imobiliara este influentata de situatia sociala si financiara a celor doi participant pe piata – vanzatorul si cumparatorul – care determina atitudini,motivatii cat si interactiuni intre acestia.Eficienta unei piese se bazeaza pe ipoteze privind atit comportamentul cumparatorilor cat si caracteristicile produselor traditionale. • Fiecare proprietate este unica,beneficiind de un amplasament fix • Piata imobiliara este dependenta de nivelurile salariilor,stabilitatea veniturilor si numarul locurilor de munca • Nivelul preturilor care este influentat de tipul de finantare oferit,valoarea creditului,dobanzile practicate,durata rambursarii si marimea avansului • Decalajul intre cerere si oferta • Informatia nu este intotdeauna prompta si sigura,dezinformarea influentand atat vanzatorul cat si cumparatorul • Proprietatea imobiliara este un produs durabil in timp cu un grad scazut de lichiditate,tranzactionarile presupunand sume mari de bani,finantarea in cele mai multe cazuri neputand fi asigurata imediat Pentru delimitarea pietii imobiliare specific trebuie avuti in vedere urmatorii factori:tipul proprietatii,aria proprietatii;proprietatile echivalente disponibile;proprietatile comparabile.																																	
	NATURA ZONEI	- Zona rezidentiala																																

	- Din punct de vedere edilitar: zona stabila - Din punct de vedere economic: comuna cu economie in dezvoltare si somaj mediu
12. CONCLUZII SI TENDINTE PRIVIND PIATA PROPRIETATII	Conform analizei studiului pietei imobiliare in zona piata imobiliara isi va pastra trendul ascendent si in anul 2025

13. CEA MAI BUNA UTILIZARE Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternative de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii. Cea mai buna utilizare – este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui spatiu comercial care este fizic posibila, fundamentata adecvat fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare. Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii: • Cea mai buna utilizare a spatiului de evaluat Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii. Ea trebuie sa fie: - permisibila legal; - posibila fizic; - fezabila financiar; - maxim productive. <i>Cea mai buna utilizare – comerciala/prestari servicii</i>

14. EVALUARE

REGLEMENTARI SI CADRU LEGAL	
STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR – editia 2025	- SEV 100 – Cadru general - SEV 101 – Termeni de referinta ai evaluarii - SEV 102 – Implementare - SEV 103 – Raportare - SEV 104 – Tipuri ale valorii - SEV 105 – Abordari si metode de evaluare - SEV 400 – Verificarea evaluarilor - GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile
CADRU LEGAL	Legislatia in vigoare la data evaluarii

Dintre metodele de evaluare recomandate de Standardul de Evaluare a Bunurilor – editia 2025, s-a optat pentru: Abordarea prin piata

14. ABORDAREA PRIN PIATA - METODA COMPARATIEI DIRECTE

I. ABORDAREA PRIN COMPARATII.

Considera ca preturile aparute in tranzactiile derulate pe piata ar putea sa reprezinte o buna baza de estimare a bunului mobil.

1. METODA COMPARATIEI DE PIATA- dupa ce au fost selectate si verificate informatiile privind vanzarile de bunuri mobile comparabile trebuie selectate si analizate unul sau mai multe unitati de comparatie .
Unitatile de comparatie utilizeaza doua componente pentru a genera un factor (de exemplu : pret/unitatea de masura sau rata rezultata prin raportarea pretului de vanzare a



bunului mobil la venitul sau net adica multiplicatorul venitului net) care reflecta precis diferentele dintre proprietati. Elementele de comparatie sunt caracteristicile specifice ale bunurilor mobile si tranzactiilor care determina diferentele intre preturile platite pentru bunul mobil.

Evaluatorii aplica metode cantitative si/sau calitative pentru a analiza diferentele si a estima marimea corectiilor .

Doua metode(tehnici) se folosesc in abordarea prin comparatie a bunurilor mobile :

-metoda comparatiei relative- se aleg 2-3 comparabile si bunul mobil de evaluat .Elementele de comparatie vor fi acele caracteristici ce fac diferenta intre bunul mobil de evaluat si comparabile.Dupa realizarea plasamentului(perechi de « + » sau »-« in functie de bunul mobil de evaluat » sintagma este ca daca bunul mobil este superior fata de bunul mobil de evaluat se trece cu »-« si invers « + ».

-metoda comparatiei prin analiza pe perechi de date – se analizeaza comparabile in functie de bunul mobil de evaluat.Comparatia se face pe baza unei grile care va cuprinde corectii pentru urmatoorii parametrii : pretul tranzactiei ;momentul tranzactiei ;ore de functionare a bunului mobil ; ore functionare motor (ansamblul principal) ;starea tehnica ;anul punerii in functiune (anul fabricatiei) etc. ;

Teren intravilan curti constructii amplasat in comuna Racoasa sat Marasti, S-471

mp,CF 52757 UAT Racoasa,NC 52757 T8 P 347

Rationament pentru estimarea valorii de piata a terenului de 471 mp

- Nu s-au gasit oferte/tranzactii in ultimii ani cu terenuri libere in zona
- S-a gasit oferta (anexa 3) la valoarea de 10000 Euro pt un teren in suprafata de 1300 mp si casa de locuit cu o vechime mai mare de 50 ani din paianta cu suprafata construita de 70 mp
- Se determina ponderile pt teren si pt. cladire din totalul valorii ofertei avand baza de calcul valorile unitare din Grila Notarilor Publici.
 - Valoare unitara teren Grila Notarilor Publici : 3.9 E/mp
Valoare teren 1300 mp : $1300 \text{ mp} \times 3.9 \text{ E/mp} = 5070 \text{ Euro}$
 - Valoare unitara cladire paianta cu vechime mai mare de 40 ani:
 $55 \text{ E/mp} \times 0.75 = 41.25 \text{ E/mp}$ (valoare din grila 55 E/mp la care se aplica ajustare de 25% pt o vechime mai mare de 50 ani)
Valoare cladire = $41.25 \text{ E/mp} \times 70 \text{ mp} = 2888 \text{ Euro}$

Valoare oferta proprietate conform Grilei Notarilor Publici 2025 (teren 1300 mp + casa paianta 70mp) : $5070 \text{ Euro} + 2888 \text{ Euro} = 7958 \text{ Euro}$

Determinarea ponderei:

- Cladire din totalul proprietatii ofertate : $(2888 \text{ Euro}/7958 \text{ Euro}) \times 100 = 36\%$
- Teren din totalul proprietatii ofertate : $(5070 \text{ Euro}/7958 \text{ Euro}) \times 100 = 64\%$

Se determina valoarea terenului din oferta(anexa 3) aplicand ponderea de 64%:

Valoare teren oferta = $10000 \text{ Euro} \times 64\% = 6400 \text{ Euro}$

Valoare teren ofertat = 6400 Euro

Valoare cladire paianta ofertata = 3600 Euro

Oferta ponderata teren = 6400 Euro

Oferta ponderata unitara teren = 4.92 E/mp

Valoare estimate teren subiect :



- Ajustare amplasament teren subiect : terenul subiect este amplasat superior fata de cel din oferta : ajustare : +0.25
Valoare unitara teren ajustat : $1.25 \times 4.92 = 6.15$ E/mp
- Ajustare acces : terenul subiect are acces la strada asfaltata fata de str. neasfaltata pentru terenul din oferta : ajustare +20%
Valoare unitara dupa ajustare acces : 1.2×6.15 E/mp = 7.38 E/mp
- Ajustare destinatie : terenul subiect are destinatia de comercial/prestari service iar cel din oferta residential : ajustare +20%
Valoare unitara dupa ajustare destinatie : 1.2×7.38 E/mp = 8.856 E/mp

Valoare unitara estimata teren : 8.856 E/mp [44.9167 lei/mp]

Valoare teren 471 mp = 471 mp x 8.856 E/mp = 4171 Euro / 21155 lei

Concluzii :

Centralizator valori				
Nr ert.	Denumire	Suprafata (mp)	Valoare evaluata (lei)	Valoare evaluata (Euro)
1	Teren intravilan curti constructii UAT Racoasa sat Marasti,T 8 P 347	S- 471 mp	21155	4171
Valoarea estimata nu contine T.V.A 1 Euro 22.09.2025 : 5.0719 lei				

Bibliografie :

Evaluator autorizat
Ec.ing. Iulian Mocanu



1. *Standarde de evaluare ANEVAR 2025*
2. *Revista "Valoarea oriunde este ea" – publicatie ANEVAR*
3. *Oferte prestatori servicii vanzari imobiliare*

Anexe

Anexa 1 – extras CF 52757 UAT Racoasa

Anexa 2 – amplasare NC 52757 ANCPI

Anexa 3 – oferta teren +locuinta

Anexa 4 – valoarea de circulatie a terenurilor din intravilan conform Grilei Notarilor Publici Vrancea 2025

Anexa 5 - valoarea de circulatie a constructiilor conform Grilei Notarilor Publici Vrancea 2025

Anexa 6 - 6 fotografii inspectie

PREZENTAREA EVALUATORULUI

MOCANU IULIAN

- Absolvent al facultatii de Tehnologia Constructiilor de Masini din cadrul Universitatii Tehnice Gh. Asachi – Iasi – 1983.
- Absolvent postuniversitara 1987/1988 « Optimizarea Proceselor Tehnologice in Constructia de Masini ».
- Expert tehnic judiciar al Ministerului Justitiei – BLETJ – Tribunalul Vrancea , legitimatie nr. 33081 – 9024/94 specializare : constructii masini,evaluari bunuri mobile ,evaluarii bunuri imobile
- Absolvent al Scolii de inalte Studii Universitare cu specialitatea « Finante,Banci,Asigurari » - Universitatea Alexandru Ioan Cuza – 2001/2003
- Absolvent al cursului « Experti Judiciari ai Uniunii Europene » - 2007
- Evaluator autorizat ANEVAR : Evaluari bunuri mobile
Evaluari bunuri imobile

Legitimatie ANEVAR nr. 14257

Adresa : Marasesti – Sos. Nationala , nr. 6 – cod 625200

Telefon : 0040237260012

Fax : 0040237260959

Mobil : 0726356717

E-mail : mocanuthot@yahoo.com

Evaluator autorizat
Ec.ing.Mocanu Iulian



Anexo 1



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VRANCEA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Panciu

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 52757 Racoasa

Nr. cerere	24044
Ziua	18
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare
100194859266



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Vrancea, UAT Racoasa, Loc. Marasti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	52757	Din acte: 480 Masurata: 471	Teren neimprejmuat;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
14240 / 18/06/2025		
Act Administrativ nr. 19, din 31/05/2019 emis de CONSILIUL LOCAL RACOASA; Act Administrativ nr. 2286, din 22/05/2019 emis de PRIMARIA COMUNEI RACOASA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) UAT RACOASA, domeniu privat	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
5	6	9.805
6	7	2.59
7	8	2.526
8	9	0.855
9	10	5.582
10	11	1.017
11	12	0.878
12	13	5.589
13	14	9.631
14	15	17.377
15	1	4.057

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

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

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

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

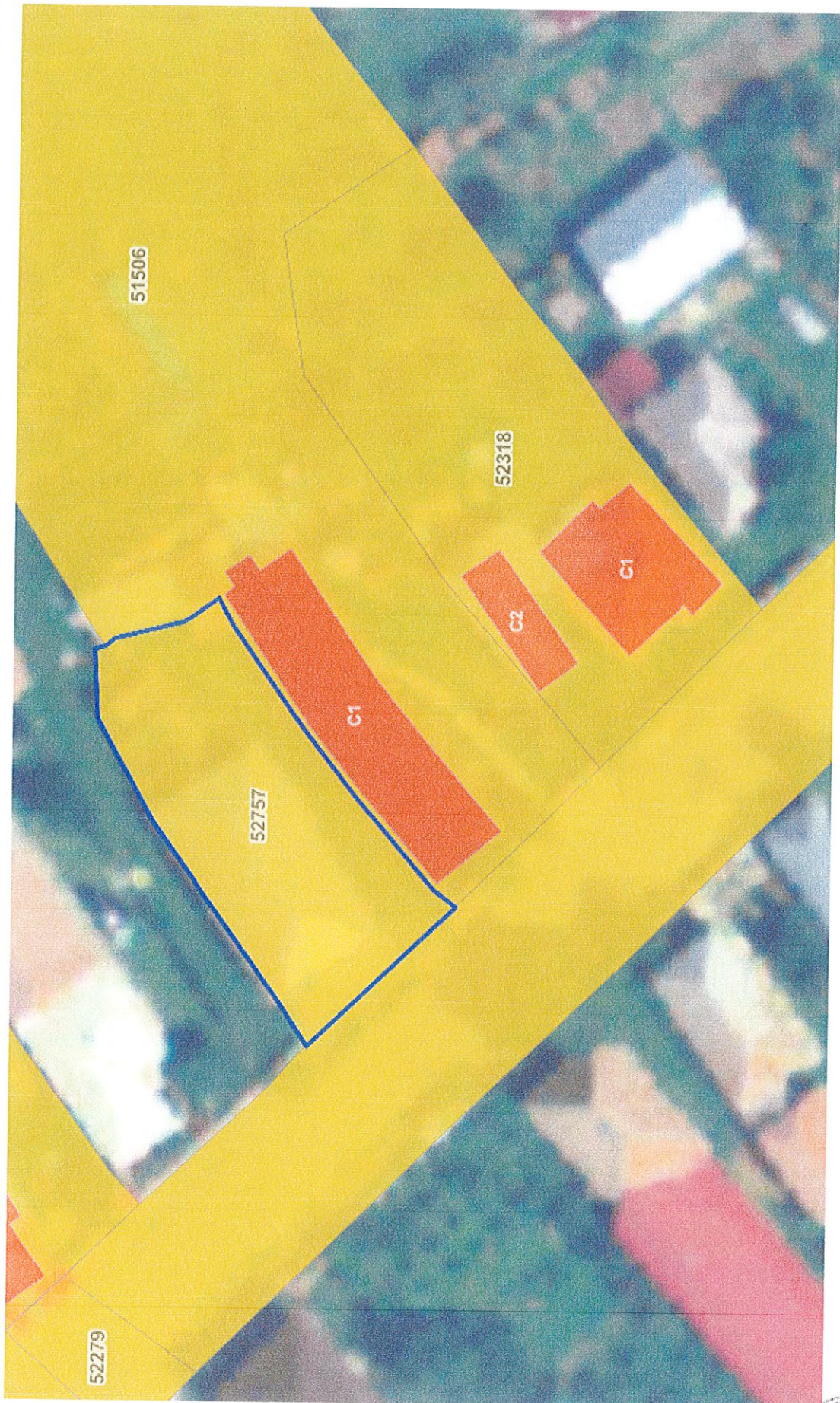
Data și ora generării,

18/09/2025, 11:20

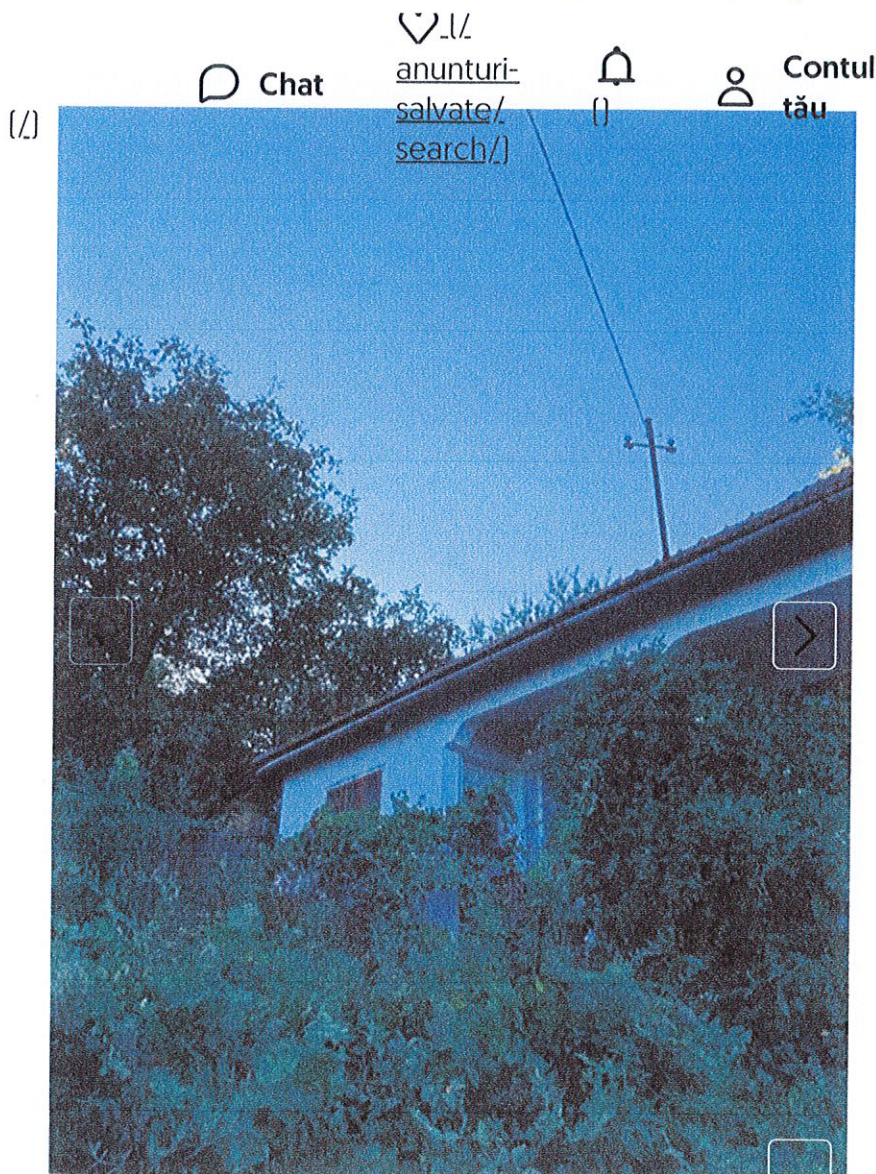


Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Anexo 2



Anero 3 - oferta vanzare teren + locuinta



[url]=https%3A%2F%2Fwww.olx.ro%2Fteren-1300mp-inclusiv-casa-70mp-1-IDjLppw.html&ref[0][action]=redire[method]=index

Gabriela
Pe OLX din
decembrie 2020
Activ pe 16
septembrie 2025
[/oferte/user/pRC4i/]

Trimitte mesaj

Suna vanzatorul

Mai multe anunțuri ale
acestui vânzător >
[/oferte/user/pRC4i/]

LOCALITATE



Vezi locația pe hartă

Postat 08 septembrie 2025



Vand teren 1300mp inclusiv casa 70mp
Racoasa, judetul Vrancea

10 000 € Prețul e negociabil

PUBLICITATE

Vrei finanțare? ⓘ

Calculează rata



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Camere: 2 camere

Suprafata utila: 70 m²

Locuinta mobilata / utilata: Nemobilata / neutilata

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat
de către un vânzător
privat.

Arată mai multe

Publicitate



Anexa nr.11

Valoarea de circulatie a terenurilor din intravilanele localitatilor din zona de munte a judetului, in anul 2025 (euro/mp.).

Nr. crt.	Denumirea comunei	Satul de resedinta			Celelalte sate		
		Terenuri existente in intravilan.		Terenuri atrase in intravilan	Terenuri existente in intravilan		Terenuri atrase in intravilan
		Pentru supraf. mai mici de 1500 mp.	Pentru diferenta ce depaseste 1500 mp.		Supraf. mai mici de 1500 mp	Pentru difer. ce depaseste 1500 mp.	
1	Andreiasu	2,4	0,7	1,6	1,6	0,5	0,9
2	Birsesti	2,9	0,9	2,1	2,1	0,7	1,1
3	Chiojdeni	2,1	0,7	1,3	1,3	0,4	0,5
4	Cimpuri	3,9	1,1	2,8	2,8	0,9	1,7
5	Dumitresti	3,0	0,9	1,3	1,3	0,4	0,6
6	Fitionesti	3,9	1,1	2,8	2,8	0,9	1,7
7	Gura Calitei	1,9	0,6	1,2	1,2	0,4	0,6
8	Jitia	1,9	0,6	1,2	1,2	0,4	0,6
9	Mera	2,9	0,9	1,7	2,1	0,7	1,1
10	Naruja	2,9	0,9	1,7	1,6	0,7	0,9
11	Negrilesti	2,9	0,9	1,7	-	-	-
12	Nereju	2,1	0,6	1,2	1,2	0,4	1,1
13	Nistoresti	1,9	0,6	1,2	1,2	0,4	1,1
14	Paltin	1,9	0,6	1,2	1,2	0,4	0,6
15	Paulesti	1,9	0,6	1,2	1,4	0,5	1,1
16	Poiana Cristei	2,4	0,7	1,3	1,6	0,4	0,6
17	Racoasa	3,9	1,1	2,9	2,7	0,9	0,9
18	Reghiu	2,4	0,7	1,2	1,6	0,4	0,6
19	Spulber	1,9	0,6	1,2	1,2	0,3	0,9
20	Vidra	3,9	1,2	2,2	2,2	0,7	1,1
21	Valea Sariei	3,5	1,1	1,7	2,1	0,6	1,1
22	Vintileasca	1,9	0,6	1,2	1,2	0,4	0,6
23	Vizantea Livezi	2,9	0,9	2,0	2,0	0,5	1,1
24	Vrancioaia	1,9	0,6	1,2	1,2	0,4	0,6

Nota: Terenurile incadrate in zona centrala a localitatii sunt acele terenuri care dispun de cele mai multe facilitati edilitar gospodaresti si socio-economice existente in localitate. Situatiile care fac exceptie, au fost mentionate in anexa.



Anexa 5

VALORI INFORMATIVE MINIME

valabile 2025

VALOAREA DE CIRCULATIE A LOCUINTELOR INDIVIDUALE TIP APARTAMENTE SI CASE DE LOCUIT
DIN LOCALITATILE ARONDATE TRIBUNALULUI VRANCEA
Euro/mp arie desfasurata(A d)

Nr.	Teritoriul adm.	Apartamente	Ciadini	Casa	Anexe	gosp.
art.	comuna	1 cam/2 cam/3 cam/4 cam 30 mp/40 mp/55 mp/70 mp	structura palan-chir. lemn	structura zidarie** zid si bet	palaneta chirpici	zidarie simpla
1	ZONA ADJUD					
	Adjud		80	275/385	18	55
	Adjudul Vechi	2750 /4400/ 6600/ 8800	80	169/220	17	27
	Borhesti	2750 /4400/ 6600/ 8800	55	110/220	7	25
	Corbala	2750 /4400/ 6600/ 8800	55	110/220	7	25
	Harocica	2750 /4400/ 6600/ 8800	55	110/220	7	25
	Ploscuteni	2750 /4400/ 6600/ 8800	55	110/220	7	25
	Paunesti	2750 /4400/ 6600/ 8800	55	110/220	7	25
	Rugineshti	2750 /4400/ 6600/ 8800	55	110/220	7	25
	Pufesti	2750 /4400/ 6600/ 8800	55	110/220	7	25
	Tanasoasa	2750 /4400/ 6600/ 8800	55	110/220	7	25
	Angelhești	2750 /4400/ 6600/ 8800	55	110/220	7	25
2	ZONA PANCIU					
	Panciu		70	275/385	18	55
	Fitonesti	1100 /1400/ 2000/ 2200	55	110/220	7	25
	Movilita	1100 /1400/ 2000/ 2200	55	110/220	7	25
	Strasena	1100 /1400/ 2000/ 2200	55	110/220	7	25
	Rasnava	1100 /1400/ 2000/ 2200	55	110/220	7	25
	Cimpuri	1100 /1400/ 2000/ 2200	55	110/220	7	25
	Sovtja	1100 /1400/ 2000/ 2200	55	110/220	7	25
	Vizantea	1100 /1400/ 2000/ 2200	55	110/220	7	25
	Trifesti	1100 /1400/ 2000/ 2200	55	110/220	7	25
3	ZONA MARASESTI					
	Marasesti		70	220/330	12	35
	Haret	1100 /1400/ 2000/ 2200	55	110/220	7	20
	Calimanesti	1100 /1400/ 2000/ 2200	55	110/220	7	20
	Doaga	1100 /1400/ 2000/ 2200	55	110/220	7	20
	Padureni	1100 /1400/ 2000/ 2200	55	110/220	7	20
4	ZONA ODOBESTI					
	Odobesti		70	220/330	20	35
	Janistea	1100 /1400/ 2000/ 2200	55	120/220	8	24
	Brosteni	1100 /1400/ 2000/ 2200	55	120/220	8	24
	Reghiu	1100 /1400/ 2000/ 2200	55	120/220	8	24
	Mora	1100 /1400/ 2000/ 2200	55	120/220	8	24
	Andreasu	1100 /1400/ 2000/ 2200	55	120/220	8	24
	Virtescuti	1100 /1400/ 2000/ 2200	55	120/220	8	24
5	ZONA FOCSANI					
	Golesti	3000 /5000/ 7000/ 9000	90	220/320	16	55
	Cimpreanica	3000 /5000/ 7000/ 9000	90	150/200	16	55
	Boldesti	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Ydrta	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	150/200	16	33
	Valca Sam	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Nanaja	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Nereju	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Birsesti	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Vincloasa	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Nistoresi	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Paltin	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Tulnici	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	33
	Paulesi	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Negriesti	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Lepsa	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Chitigeti	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Polana Cristei	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Cotesti	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	33
	Urechesi	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Giorasti	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Gugesti	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	St.Ciorasti	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Dumbraveni	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Gura Calne	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Bordesti	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Dumitresti	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	16	33
	Chigodeni	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Jitea	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Vintileasca	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Timbotesi	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	St.Bradya	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Sihlea	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Objita	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Popesti	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Balesti	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Tatlatnu	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Vancati si Uorasii	3000 /5000/ 7000/ 9000	70	100/150	16	33
	Vancati(Balta Rate)	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Petresti	3000 /5000/ 7000/ 9000	90	100/150	16	33
	Surala	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Vadu Rosca	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Bilesti	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Milcov	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	16	33
	Vulturii	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Nanesti	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Calieni	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Maicanesti	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Rasloaca	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Saulesti	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Garaia	3000 /5000/ 7000/ 9000	72	100/150	8	24
	Cusileva	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24
	Gologanu	3000 /5000/ 7000/ 9000	60	100/150	8	24

NOTA: pentru statele componente ale comunei, valoarea minima stabilita se poate reduce cu 20%
pentru constructiile cu o vechime cuprinsa intre 20 si 30 ani se poate aplica o reducere de 10%
pentru constructiile cu o vechime cuprinsa intre 30 si 40 ani se poate acorda o reducere de 20%
pentru constructiile cu o vechime mai mare de 40 ani se poate aplica o reducere de 25%
pentru constructiile cu o vechime mai mare de 60 ani se poate aplica o reducere de 40%.
Nu se vor aplica reduceri cumulate mai mult de 40%.

zidarie** zidarie simpla
zid si bet** cladiri cu pereti din zid fundatii, stalpi grani si plansee din bet armat
Pentru constructiile neterminate sau in curs de executie recomand expertiza





Legitimado p. 10057
Valabil 2025
Specializarea: EPI, EIM
ANEVAR



Validă 2025
Specializarea: EPI, ESI
ANVAR • ANVAR • ANVAR

