

Anexa nr. 2 proiectul de
hotărâre nr. 873 din 17.02.26

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

RAPORT DE EVALUARE

SCOPUL EVALUARII :

Estimarea valorii de inchiriere pasune a suprafeții de 17.5339 ha
loturile 203;204;205;206 din suprafața de 71.0136 ha CF 76299 UAT

Maicanesti, NC 76299 T91 P445

1.1 Lot 203 , S – 50000 mp(5 ha)

1.2 Lot 204, S-50000 mp(5ha)

1.3 Lot 205, S-44389 mp(4.4389ha)

1.4 Lot 206, S-30950 mp(3.0950ha)

Amplasare bunuri : comuna Maicanesti, sat Maicanesti T91 P445, loturile
203;204;205;206

Client : Comuna Maicanesti jud. Vrancea

Proprietar: UAT Maicanesti – domeniul public

Utilizator desemnat: Comuna Maicanesti jud. Vrancea

Februarie 2026



1	EVALUATOR	EC.ING. IULIAN MOCANU
	Legitimatie ANEVAR	14257 – valabila 2026
	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 Maicanesti Jud. Vrancea achizitie SEAP nr DA39828793/13.02.2026
	UTILIZATOR DESEMNAT	Comuna Maicanesti jud. Vrancea
3	PROPRIETATE EVALUATA	Proprietatea imobiliara este compusa din: Estimarea valorii de inchiriere pasune a suprafetei de 17.5339 ha loturile 203;204;205;206 din suprafata de 71.0136 ha CF 76299 UAT Maicanesti,NC 76299 T91 P445 1.1 Lot 203 , S – 50000 mp(5 ha) 1.2 Lot 204,S-50000 mp(5ha) 1.3 Lot 205,S-44389 mp(4.4389ha) 1.4 Lot 206,S-30950 mp(3.0950ha)
	Proprietar	UAT Maicanesti – domeniul public
	Adresa proprietati	comuna Maicanesti,sat Maicanesti T91 P445, loturile 203;204;205;206
	SCOP EVALUARE	Estimarea valorii chiriei minime pentru un hectar de teren pasune pt. inchiriere crescatorilor de animale.

4.DECLARAREA VALORII

Centralizator valori				
Nr crt.	Denumire	Suprafata (mp)	Valoare evaluata (lei/an)	Valoare evaluata (Euro/an)
1	Chirie anuala unitara	S- 10000 mp(1ha)	294	57.7
2	Chirie anuala lot 203	S-50000mp(5ha)	1470	288.56
3	Chirie anuala lot 204	S-50000mp(5ha)	1470	288.56
4	Chirie anuala lot 205	S-44389mp(4.4389ha)	1305	256.18
5	Chirie anuala lot 206	S-30950mp(3.0950ha)	910	178.62
6	VALOARE TOTALA CHIRIE	S-17.5339 ha	5155	1012
Valoarea estimata nu contine T.V.A				
1 Euro 13.02.2026 : 5.0943 lei				

5	BAZA DE EVALUARE	Valoare de piata
	DATA DE REFERINTA A	13.02.2026



EVALUARI CURS DE SCHIMB BNR LA DATA DE REFERINTA DATA INSPECTIEI PROPRIETATII	1 Euro = 5.0943 lei Identificarea si inspectia a fost efectuata de catre evaluator Mocanu Iulian la data de 13.02.2026																								
6 DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Imobilul evaluat are carte funciara : CF 76299 UAT Maicanesti Teren in suprafata de 17.5339 ha loturile 203;204;205;206 din suprafata de 71.0136 ha CF 76299 UAT Maicanesti,NC 76299 T91 P445 1.1 Lot 203 , S – 50000 mp(5 ha) 1.2 Lot 204,S-50000 mp(5ha) 1.3 Lot 205,S-44389 mp(4.4389ha) 1.4 Lot 206,S-30950 mp(3.0950ha)  EXTRAS DE CARTE FUNCIONARA PENTRU INFORMARE Carte Funciara Nr. 76299 Maicanesti A. Partea I. Descrierea Imobilului TEREN Extravilan Adresa: jud. Vrancea, UAT Maicanesti <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nr. Crt.</th> <th>Nr. cadastral Nr. topografic</th> <th>Suprafata* (mp)</th> <th>Observatii / Referinta</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>41</td> <td>76299</td> <td>710136</td> <td>teren neimproscuit, imobil inscris in CF, Suprafata 51410</td> </tr> </tbody> </table> B. Partea II. Proprietari si acte <table border="1"> <thead> <tr> <th>Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale</th> <th>Referinta</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>65133 / 20/06/2023 Act Notarial nr. 65, din 10/06/2023 emis de Stancu Simona Elena: B1 Se infinteaza cartea funciara 76299 a imobilului cu numarul cadastral 76299 / UAT Maicanesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 63965 inscris in cartea funciara 63965; Registru Cadastral al Imobilelor; Act Normativ lg 7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;</td> <td>A1</td> </tr> <tr> <td>B2 Se infinteaza cartea funciara a imobilului 63965 cu urmare a finalizarii inregistrarii sistemadice. Imobilul se gaseste in registru cadastral al imobilelor sub numarul 8349. OBSERVATII: poartea transcrisa din CF 63965/Maicanesti, inscrisa prin incheierea nr. 73487 din 14/07/2022</td> <td>A1</td> </tr> <tr> <td>Act Normativ nr. 505, din 22/08/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI; B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA MAICANESTI DOMENIUL PUBLIC OBSERVATII: poartea transcrisa din CF 63965/Maicanesti, inscrisa prin incheierea nr. 73487 din 14/07/2022;</td> <td>A1</td> </tr> <tr> <td>Act Normativ nr. art.111 COND 700, din 09/07/2014 emis de Directorul General al ANCP; B4 se noteaza receptia repozitionarii imobilului la cerere cu modificarea suprafetelor de la 713116 mp la 711336mp OBSERVATII: poartea transcrisa din CF 63965/Maicanesti, inscrisa prin incheierea nr. 73487 din 14/07/2022;</td> <td>A1</td> </tr> <tr> <td>76035 / 21/07/2023 Act Administrativ nr. 75044, din 13/07/2023 emis de OCPI VRANCEA; B6 se noteaza propunere de dezmembrare in 2 loturi;76401;76402</td> <td>A1</td> </tr> </tbody> </table> C. Partea III. SARCINI <table border="1"> <thead> <tr> <th>Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini</th> <th>Referinta</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>NU SUNT</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> Document care cuprinde date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001 Pagina 1 din 4	Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta	41	76299	710136	teren neimproscuit, imobil inscris in CF, Suprafata 51410	Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Referinta	65133 / 20/06/2023 Act Notarial nr. 65, din 10/06/2023 emis de Stancu Simona Elena: B1 Se infinteaza cartea funciara 76299 a imobilului cu numarul cadastral 76299 / UAT Maicanesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 63965 inscris in cartea funciara 63965; Registru Cadastral al Imobilelor; Act Normativ lg 7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	A1	B2 Se infinteaza cartea funciara a imobilului 63965 cu urmare a finalizarii inregistrarii sistemadice. Imobilul se gaseste in registru cadastral al imobilelor sub numarul 8349. OBSERVATII: poartea transcrisa din CF 63965/Maicanesti, inscrisa prin incheierea nr. 73487 din 14/07/2022	A1	Act Normativ nr. 505, din 22/08/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI; B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA MAICANESTI DOMENIUL PUBLIC OBSERVATII: poartea transcrisa din CF 63965/Maicanesti, inscrisa prin incheierea nr. 73487 din 14/07/2022;	A1	Act Normativ nr. art.111 COND 700, din 09/07/2014 emis de Directorul General al ANCP; B4 se noteaza receptia repozitionarii imobilului la cerere cu modificarea suprafetelor de la 713116 mp la 711336mp OBSERVATII: poartea transcrisa din CF 63965/Maicanesti, inscrisa prin incheierea nr. 73487 din 14/07/2022;	A1	76035 / 21/07/2023 Act Administrativ nr. 75044, din 13/07/2023 emis de OCPI VRANCEA; B6 se noteaza propunere de dezmembrare in 2 loturi;76401;76402	A1	Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini	Referinta	NU SUNT	
Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta																						
41	76299	710136	teren neimproscuit, imobil inscris in CF, Suprafata 51410																						
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Referinta																								
65133 / 20/06/2023 Act Notarial nr. 65, din 10/06/2023 emis de Stancu Simona Elena: B1 Se infinteaza cartea funciara 76299 a imobilului cu numarul cadastral 76299 / UAT Maicanesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 63965 inscris in cartea funciara 63965; Registru Cadastral al Imobilelor; Act Normativ lg 7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	A1																								
B2 Se infinteaza cartea funciara a imobilului 63965 cu urmare a finalizarii inregistrarii sistemadice. Imobilul se gaseste in registru cadastral al imobilelor sub numarul 8349. OBSERVATII: poartea transcrisa din CF 63965/Maicanesti, inscrisa prin incheierea nr. 73487 din 14/07/2022	A1																								
Act Normativ nr. 505, din 22/08/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI; B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA MAICANESTI DOMENIUL PUBLIC OBSERVATII: poartea transcrisa din CF 63965/Maicanesti, inscrisa prin incheierea nr. 73487 din 14/07/2022;	A1																								
Act Normativ nr. art.111 COND 700, din 09/07/2014 emis de Directorul General al ANCP; B4 se noteaza receptia repozitionarii imobilului la cerere cu modificarea suprafetelor de la 713116 mp la 711336mp OBSERVATII: poartea transcrisa din CF 63965/Maicanesti, inscrisa prin incheierea nr. 73487 din 14/07/2022;	A1																								
76035 / 21/07/2023 Act Administrativ nr. 75044, din 13/07/2023 emis de OCPI VRANCEA; B6 se noteaza propunere de dezmembrare in 2 loturi;76401;76402	A1																								
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini	Referinta																								
NU SUNT																									



	MENTIUNI :Situatia privind Cartea Funciara	- nu sunt
7	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	Proprietatea imobiliara este compusa din: Teren in suprafata de 17.5339 ha loturile 203;204;205;206 din suprafata de 71.0136 ha CF 76299 UAT Maicanesti,NC 76299 T91 P445 1.1 Lot 203 , S – 50000 mp(5 ha) 1.2 Lot 204,S-50000 mp(5ha) 1.3 Lot 205,S-44389 mp(4.4389ha) 1.4 Lot 206,S-30950 mp(3.0950ha)
DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE:		
RURAL: Imobilul este situat in UAT Maicanesti sat Maicanesti, intr-o zona cu trafic redus cu acces la la drum de exploatare Mijloacele de transport in comun sunt la distanta Utilitatile aferente existente sunt : fara utilitati,neirigat.		
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 EDILITARE		➤ Retea locala de energie electrica: <i>existenta</i> ➤ 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	<u>Teren in suprafata de 17.5339 ha loturile 203;204;205;206 din suprafata de 71.0136 ha CF 76299 UAT Maicanesti,NC 76299 T91 P445</u> <u>1.1 Lot 203 , S – 50000 mp(5 ha)</u> <u>1.2 Lot 204,S-50000 mp(5ha)</u> <u>1.3 Lot 205,S-44389 mp(4.4389ha)</u> <u>1.4 Lot 206,S-30950 mp(3.0950ha)</u> Documente : - Amenajamentul Pastoral al Pasunilor din Comuna Maicanesti - suprafata de 17.5339 ha din care - Lot 203 , S – 50000 mp(5 ha) - Lot 204,S-50000 mp(5ha) - Lot 205,S-44389 mp(4.4389ha) - Lot 206,S-30950 mp(3.0950ha) Tipul de sol al pasunilor : - cernoziom cambic solenizat - aluvional



	Valoare pastorală și productivitate : bună, cu o producție de 7.5-12.5 tone/ha masă verde și capacitate de pasunat : 1-1.5 UVM/ha																												
	<table><tr><td>Client/utilizator</td><td>Primăria Maicanesti jud. Vrancea</td></tr><tr><td>Scop</td><td>Estimarea valorii chiriei minime pentru un hectar de teren pasune pt. închiriere crescătorilor de animale.</td></tr><tr><td>Proprietar</td><td>UAT Maicanesti – domeniul public</td></tr><tr><td>Restricții legale</td><td>teren pt. pasunat – supus legii 17/2014</td></tr><tr><td>Condiții de piață</td><td>februarie 2026</td></tr><tr><td>Condiții de finanțare</td><td>La piață – L17/2014</td></tr><tr><td>Condiții de vânzare</td><td>Liber</td></tr><tr><td>Amplasare</td><td>UAT Maicanesti ,sat Maicanesti,T91 P 445 lot 203;204;205;206</td></tr><tr><td>Suprafață</td><td>17.5339 ha</td></tr><tr><td>Regim juridic</td><td>extravilan</td></tr><tr><td>Categorie de folosință</td><td>pasune</td></tr><tr><td>Acces</td><td>drum de exploatare</td></tr><tr><td>Destinație</td><td>pasunat – zootehnie</td></tr><tr><td>Valoarea pastorală și productivitatea</td><td>7.5-12.5 tone/ha masă verde capacitate de pasunat : 1-1.5 UVM/ha</td></tr></table>	Client/utilizator	Primăria Maicanesti jud. Vrancea	Scop	Estimarea valorii chiriei minime pentru un hectar de teren pasune pt. închiriere crescătorilor de animale.	Proprietar	UAT Maicanesti – domeniul public	Restricții legale	teren pt. pasunat – supus legii 17/2014	Condiții de piață	februarie 2026	Condiții de finanțare	La piață – L17/2014	Condiții de vânzare	Liber	Amplasare	UAT Maicanesti ,sat Maicanesti,T91 P 445 lot 203;204;205;206	Suprafață	17.5339 ha	Regim juridic	extravilan	Categorie de folosință	pasune	Acces	drum de exploatare	Destinație	pasunat – zootehnie	Valoarea pastorală și productivitatea	7.5-12.5 tone/ha masă verde capacitate de pasunat : 1-1.5 UVM/ha
Client/utilizator	Primăria Maicanesti jud. Vrancea																												
Scop	Estimarea valorii chiriei minime pentru un hectar de teren pasune pt. închiriere crescătorilor de animale.																												
Proprietar	UAT Maicanesti – domeniul public																												
Restricții legale	teren pt. pasunat – supus legii 17/2014																												
Condiții de piață	februarie 2026																												
Condiții de finanțare	La piață – L17/2014																												
Condiții de vânzare	Liber																												
Amplasare	UAT Maicanesti ,sat Maicanesti,T91 P 445 lot 203;204;205;206																												
Suprafață	17.5339 ha																												
Regim juridic	extravilan																												
Categorie de folosință	pasune																												
Acces	drum de exploatare																												
Destinație	pasunat – zootehnie																												
Valoarea pastorală și productivitatea	7.5-12.5 tone/ha masă verde capacitate de pasunat : 1-1.5 UVM/ha																												
II	ANALIZA PIETII IMOBILIARE Piața imobiliară este definită ca fiind interacțiunea dintre persoane fizice și juridice care schimbă drepturile de proprietate imobiliară, contra altor bunuri de regulă bani. Piața imobiliară reprezintă un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții, în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Piața imobiliară este influențată de situația socială și financiară a celor doi participanți pe piață – vânzătorul și cumpărătorul – care determină atitudini, motivații cât și interacțiuni între aceștia. Eficiența unei piese se bazează pe ipoteze privind atitudinile, comportamentul cumpărătorilor cât și caracteristicile produselor tradiționale. • Fiecare proprietate este unică, beneficiind de un amplasament fix • Piața imobiliară este dependentă de nivelurile salariilor, stabilitatea veniturilor și numărul locurilor de muncă • Nivelul prețurilor care este influențat de tipul de finanțare oferit, valoarea creditului, dobânzile practicate, durata rambursării și mărimea avansului • Decalajul între cerere și ofertă • Informația nu este întotdeauna promptă și sigură, dezinformarea influențând atât vânzătorul cât și cumpărătorul • Proprietatea imobiliară este un produs durabil în timp cu un grad scăzut de lichiditate, tranzacționările presupunând sume mari de bani, finanțarea în cele mai multe cazuri neputând fi asigurată imediat Pentru delimitarea pieții imobiliare specifice trebuie avuți în vedere următorii factori: tipul proprietății, aria proprietății; proprietățile echivalente disponibile; proprietățile comparabile.																												
	<table><tr><td>NATURA ZONEI</td><td> - Zona rezidențială - Din punct de vedere edilitar: zonă stabilă - Din punct de vedere economic: comună cu economie în dezvoltare și somaj mediu </td></tr></table>	NATURA ZONEI	- Zona rezidențială - Din punct de vedere edilitar: zonă stabilă - Din punct de vedere economic: comună cu economie în dezvoltare și somaj mediu																										
NATURA ZONEI	- Zona rezidențială - Din punct de vedere edilitar: zonă stabilă - Din punct de vedere economic: comună cu economie în dezvoltare și somaj mediu																												
12. CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIATA PROPRIETATII	Conform analizei studiului pieței imobiliare în zona piața imobiliară își va păstra trendul ascendent și în anul 2025																												

13. CEA MAI BUNA UTILIZARE

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternative de utilizare a proprietății selectate din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare – este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui spațiu comercial care



este fizic posibilă, fundamentată adecvat fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- Cea mai bună utilizare a spațiului de evaluat

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar;
- maxim productivă.

Cea mai bună utilizare – creșterea animalelor / zootehnic

14. EVALUARE

REGLEMENTARI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR – editia 2025	- SEV 100 – Cadru general - SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării - SEV 102 – Implementare - SEV 103 – Raportare - SEV 104 – Tipuri ale valorii - SEV 105 – Abordări și metode de evaluare - SEV 400 – Verificarea evaluărilor - GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile
CADRU LEGAL	Legislația în vigoare la data evaluării

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

14. ABORDAREA PRIN PIAȚA - METODA COMPARATIEI DIRECTE

I. ABORDAREA PRIN COMPARATII.

Considera că prețurile aparute în tranzacțiile derulate pe piață ar putea să reprezinte o bună bază de estimare a bunului mobil.

1. METODA COMPARATIEI DE PIAȚA - după ce au fost selectate și verificate informațiile privind vânzările de bunuri mobile comparabile trebuie selectate și analizate unul sau mai multe unități de comparație.

Unitățile de comparație utilizează două componente pentru a genera un factor (de exemplu: preț/unitatea de măsură sau rata rezultată prin raportarea prețului de vânzare a bunului mobil la venitul sau net adică multiplicatorul venitului net) care reflectă precis diferențele dintre proprietăți. Elementele de comparație sunt caracteristicile specifice ale bunurilor mobile și tranzacțiilor care determină diferențele între prețurile plătite pentru bunul mobil.

Evaluatorii aplică metode cantitative și/sau calitative pentru a analiza diferențele și a estima mărimea corecțiilor.

Două metode (tehnici) se folosesc în abordarea prin comparație a bunurilor mobile:

- metoda comparației relative - se alege 2-3 comparabile și bunul mobil de evaluat. Elementele de comparație vor fi acele caracteristici ce fac diferența între bunul mobil de evaluat și

comparabile. După realizarea plasamentului (perechi de « + » sau « - » în funcție 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. ;

Estimarea valorii de inchiriere pasune a suprafetei de 17.5339 ha loturile 203;204;205;206 din suprafata de 71.0136 ha CF 76299 UAT Maicanesti,NC 76299 T91 P445

Lot 203 , S – 50000 mp(5 ha)

Lot 204,S-50000 mp(5ha)

Lot 205,S-44389 mp(4.4389ha)

Lot 206,S-30950 mp(3.0950ha)

Abordarea prin piata - metoda comparatiei directe

Comparabila TPM– anexa 3

Fisa informatii de piata relevante

	Comparabila TPM
Amplasare	UAT Maicanesti T125 P666
Suprafata	0.5571 ha
Pret	35003 lei/ha
Tranzactie	Oferta L17/2014
Drept de proprietate	Deplin
Conditii de finantare	La piata
Tipul vanzarii	Liber
Conditile pietei	noiembrie 2025
Regim juridic	extravilan
Categorie de folosinta	pasune
Acces	drum de exploatare
Utilitati	neirigat
Destinatie	pasunat/zootehnie

Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe

1. Drept de proprietate
2. Conditii de finantare
3. Conditii de vanzare
4. Conditii piata
- 5.Restrictii legale
6. Localizare
7. Suprafata
8. Regim juridic
9. Categorie de folosinta
- 10.Acces
- 11.Utilitati
12. Destinatie

<i>Elemente de comparatie</i>	<i>Subiect</i>	Comparabila TPM
Identificare	UAT Maicanesti,sat Maicanesti,T91 P 445	UAT Maicanesti T125 P666
Pret de vanzare lei/ha		35003



Tipul tranzactiei		Oferta – L 17/2014
Marja negociere		0
Pret dupa ajustare		35003
Elemente specifice tranzactiei		
Drept de proprietate	deplin	Deplin
Ajustare %/lei		0
Pret de vanzare lei/ha		35003
Conditii de finantare	Normal	Normal
Ajustare %/lei		0
Pret de vanzare lei/ha		35003
Conditii de vanzare	liber	Liber
Ajustare %/lei		0
Pret de vanzare lei/ha		35003
Conditiiile pietei	februarie 2026	current
Ajustare %/lei		0
Pret de vanzare lei/ha		35003
Elemente specifice terenului		
Localizare	UAT Maicanesti,sat Maicanesti,T91 P 445	UAT Maicanesti T125 P666
Ajustare %/lei		0
Pret de vanzare lei/ha		35003
Suprafata	17.5339 ha	0.5571 ha
Ajustare %/lei		-17%/-5951
Pret de vanzare lei/ha		29052
Regim juridic	extravilan	extravilan
Ajustare %/lei		0
Pret de vanzare lei/ha		29052
Categorie de folosinta	pasune	pasune
Ajustare %/lei		0
Pret de vanzare lei/ha		29052
Acces	drum de exploatare	drum de exploatare
Ajustare %/lei		0
Pret de vanzare lei/ha		29052
Utilitati	fara,neirigat	fara,neirigat
Ajustare %/lei		0
Pret de vanzare lei/ha		29052
Destinatie (CMBU)	pasunat/zoothenic	pasunat/zoothenic
Ajustare %/lei		0
Pret de vanzare lei/ha		29052
Calitate pasune	buna , ~ 10 t/h masa verde , 1-1.5 UVM/ha	buna , ~ 10 t/h masa verde , 1- 1.5 UVM/ha
Ajustare %/lei		0



Pret de vanzare lei/ha	29052
------------------------	-------

Ajustari :

- suprafata : $\pm 1 \text{ ha} \Rightarrow \pm 1\%$

Valoare unitara = 29051 lei/ha [5703 E/ha]

Determinarea chirie anuale unitare

Primaria Maicanesti solicita ca prin aplicarea chiriei de pasunat sa se recupereze valoarea terenului in 99 ani

Chirie anuala lei/ha/an = 294 lei/ha/an

Concluzii :

Centralizator valori				
Nr crt.	Denumire	Suprafata (mp)	Valoare evaluata (lei/an)	Valoare evaluata (Euro/an)
1	Chirie anuala unitara	S- 10000 mp(1ha)	294	57.7
2	Chirie anuala lot 203	S-50000mp(5ha)	1470	288.56
3	Chirie anuala lot 204	S-50000mp(5ha)	1470	288.56
4	Chirie anuala lot 205	S-44389mp(4.4389ha)	1305	256.18
5	Chirie anuala lot 206	S-30950mp(3.0950ha)	910	178.62
6	VALOARE TOTALA CHIRIE	S-17.5339 ha	5155	1012
Valoarea estimata nu contine T.V.A				
1 Euro 13.02.2026 : 5.0943 lei				

Evaluator autorizat
Ec.ing. Iulian Mocanu



Bibliografie :

1. *Standarde de evaluare ANEVAR 2025*
2. *Revista "Valoarea oriunde este ea" – publicatie ANEVAR*
3. *Oferte DAJ Vrancea*

Anexe

- Anexa 1 – extras CF 76299 UAT Maicanesti
Anexa 2 – amplasare loturi 203 ;204 ;205 ;206
Anexa 3 – comparabila TPM
Anexa 4 – achiziitie SEAP nr DA39828793/13.02.2026

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





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

Anexo 1

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 76299 Maicanesti

Nr. cerere	15415
Ziua	12
Luna	02
Anul	2026

Cod verificare
100200702313



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Vrancea, UAT Maicanesti

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	76299	710.136	Teren neîmprejmuit; imobil înscris în CF sporadic 51410;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
65133 / 20/06/2023		
Act Notarial nr. 69, din 16/06/2023 emis de Stanciu Simona Elena;		
B1	Se înființează cartea funciara 76299 a imobilului cu numărul cadastral 76299 / UAT Maicanesti, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 63965 înscris în cartea funciara 63965;	A1
Registrul Cadastral al Imobilelor ; Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B2	Se înființează cartea funciara a imobilului 63965 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 8349.	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 63965/Maicanesti, inscrisa prin incheierea nr. 73487 din 14/07/2022;		
Act Normativ nr. 908, din 22/08/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA MAICANESTI DOMENIUL PUBLIC		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 63965/Maicanesti, inscrisa prin incheierea nr. 73487 din 14/07/2022;		
Act Normativ nr. art.113 ORD 700, din 09/07/2014 emis de Directorul General al ANCP;		
B4	se noteaza receptia repositionarii imobilului la cerere cu modificarea suprafetei de la 715116 mp la 713136mp	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 63965/Maicanesti, inscrisa prin incheierea nr. 73487 din 14/07/2022;		
76035 / 21/07/2023		
Act Administrativ nr. 75044, din 18/07/2023 emis de OCPI VRANCEA;		
B6	se noteaza propunere de dezmembrare in 2 loturi;76401;76402	A1

C. Partea III. SARCINI .

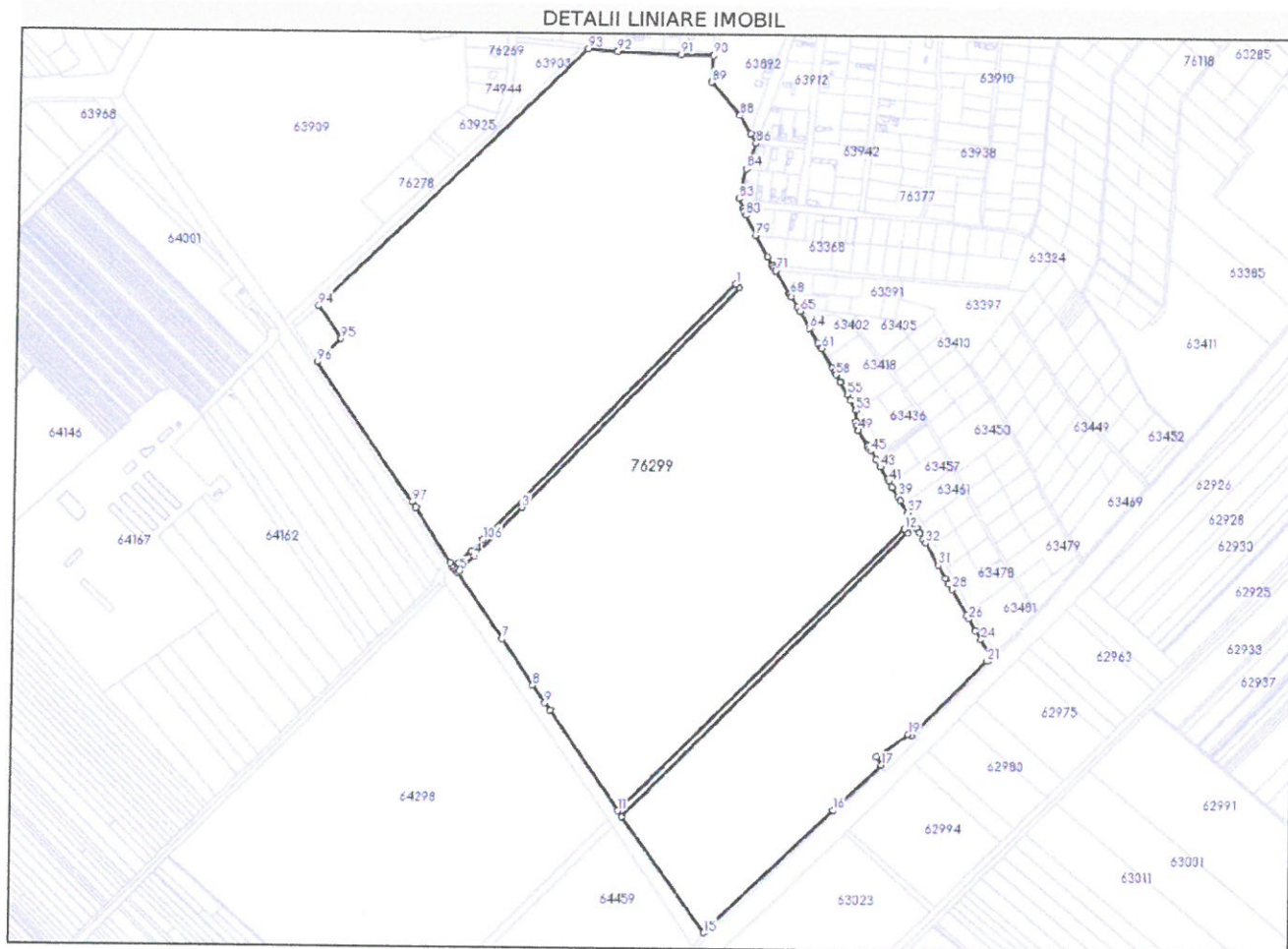
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
76299	710.136	imobil inscris in CF sporadic 51410;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	NU	710.136	91	445	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment
1	694.765,277 446.937,117	2	694.770,844 446.930,61	8.564	2	694.770,844 446.930,61	3	694.447,628 446.593,47	467.0	3	694.447,628 446.593,47	4	694.375,999 446.518,87	103.4
4	694.375,999 446.518,87	5	694.354,181 446.496,147	31.50	5	694.354,181 446.496,147	6	694.351,18 446.493,021	4.333	6	694.351,18 446.493,021	7	694.419,769 446.392,961	121.3
7	694.419,769 446.392,961	8	694.467,764 446.322,945	84.88	8	694.467,764 446.322,945	9	694.486,349 446.295,832	32.87	9	694.486,349 446.295,832	10	694.493,782 446.284,988	13.14
10	694.493,782 446.284,988	11	694.599,073 446.131,386	186.2	11	694.599,073 446.131,386	12	695.025,395 446.566,126	608.8	12	695.025,395 446.566,126	13	695.030,424 446.560,631	7.449
13	695.030,424 446.560,631	14	694.605,167 446.122,496	610.5	14	694.605,167 446.122,496	15	694.731,634 445.947,001	216.3	15	694.731,634 445.947,001	16	694.923,837 445.947,001	269.3
				78					16					22

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment
16	694.923,837 446.135,66	17	694.995,252 446.205,757	100.0 68	17	694.995,252 446.205,757	18	694.987,843 446.218,077	14.37 6	18	694.987,843 446.218,077	19	695.035,252 446.253,336	59.08 3
19	695.035,252 446.253,336	20	695.040,323 446.251,143	5.525	20	695.040,323 446.251,143	21	695.153,683 446.366,005	161.3 81	21	695.153,683 446.366,005	22	695.156,047 446.368,401	3.365
22	695.156,047 446.368,401	23	695.159,551 446.371,942	4.981	23	695.159,551 446.371,942	24	695.143,508 446.399,108	31.55	24	695.143,508 446.399,108	25	695.135,177 446.413,217	16.38 5
25	695.135,177 446.413,217	26	695.124,933 446.430,564	20.14 6	26	695.124,933 446.430,564	27	695.121,67 446.436,089	6.416	27	695.121,67 446.436,089	28	695.098,553 446.475,235	45.46 2
28	695.098,553 446.475,235	29	695.093,809 446.483,269	9.331	29	695.093,809 446.483,269	30	695.088,9 446.491,583	9.655	30	695.088,9 446.491,583	31	695.076,855 446.511,98	23.68 8
31	695.076,855 446.511,98	32	695.057,226 446.545,259	38.63 7	32	695.057,226 446.545,259	33	695.053,912 446.550,879	6.524	33	695.053,912 446.550,879	34	695.048,159 446.560,633	11.32 5
34	695.048,159 446.560,633	35	695.043,706 446.568,183	8.765	35	695.043,706 446.568,183	36	695.036,219 446.580,418	14.34 4	36	695.036,219 446.580,418	37	695.029,955 446.590,656	12.00 3
37	695.029,955 446.590,656	38	695.018,406 446.609,529	22.12 6	38	695.018,406 446.609,529	39	695.014,539 446.615,848	7.409	39	695.014,539 446.615,848	40	695.005,897 446.629,971	16.55 6
40	695.005,897 446.629,971	41	695.000,809 446.638,286	9.749	41	695.000,809 446.638,286	42	694.998,337 446.642,326	4.735	42	694.998,337 446.642,326	43	694.986,886 446.661,039	21.93 9
43	694.986,886 446.661,039	44	694.980,602 446.671,31	12.04 1	44	694.980,602 446.671,31	45	694.972,277 446.684,914	15.94 9	45	694.972,277 446.684,914	46	694.970,263 446.688,205	3.859
46	694.970,263 446.688,205	47	694.968,393 446.691,262	3.584	47	694.968,393 446.691,262	48	694.966,834 446.693,809	2.986	48	694.966,834 446.693,809	49	694.953,447 446.715,687	25.64 9
49	694.953,447 446.715,687	50	694.953,09 446.716,27	0.684	50	694.953,09 446.716,27	51	694.951,363 446.722,668	6.627	51	694.951,363 446.722,668	52	694.949,668 446.728,948	6.505
52	694.949,668 446.728,948	53	694.949,054 446.746,706	17.76 8	53	694.949,054 446.746,706	54	694.941,406 446.760,634	15.89	54	694.941,406 446.760,634	55	694.935,884 446.770,176	11.02 4
55	694.935,884 446.770,176	56	694.925,348 446.788,38	21.03 3	56	694.925,348 446.788,38	57	694.924,974 446.789,026	0.747	57	694.924,974 446.789,026	58	694.918,524 446.800,17	12.87 5
58	694.918,524 446.800,17	59	694.916,385 446.803,867	4.271	59	694.916,385 446.803,867	60	694.912,563 446.810,469	7.628	60	694.912,563 446.810,469	61	694.895,632 446.839,722	33.8
61	694.895,632 446.839,722	62	694.895,002 446.840,81	1.258	62	694.895,002 446.840,81	63	694.890,764 446.848,132	8.46	63	694.890,764 446.848,132	64	694.877,992 446.870,201	25.49 9
64	694.877,992 446.870,201	65	694.862,706 446.896,611	30.51 4	65	694.862,706 446.896,611	66	694.859,266 446.902,603	6.909	66	694.859,266 446.902,603	67	694.849,62 446.917,935	18.11 5
67	694.849,62 446.917,935	68	694.847,368 446.921,514	4.228	68	694.847,368 446.921,514	69	694.846,715 446.922,552	1.226	69	694.846,715 446.922,552	70	694.845,784 446.924,032	1.75
70	694.845,784 446.924,032	71	694.824,61 446.957,688	39.76 2	71	694.824,61 446.957,688	72	694.824,279 446.958,215	0.622	72	694.824,279 446.958,215	73	694.821,684 446.962,356	4.887
73	694.821,684 446.962,356	74	694.819,761 446.965,426	3.622	74	694.819,761 446.965,426	75	694.819,292 446.966,175	0.884	75	694.819,292 446.966,175	76	694.819,284 446.966,187	0.015
76	694.819,284 446.966,187	77	694.819,132 446.966,43	0.287	77	694.819,132 446.966,43	78	694.811,692 446.978,306	14.01 4	78	694.811,692 446.978,306	79	694.794,856 447.011,601	37.31
79	694.794,856 447.011,601	80	694.779,379 447.042,208	34.29 7	80	694.779,379 447.042,208	81	694.776,08 447.048,248	6.882	81	694.776,08 447.048,248	82	694.774,389 447.052,205	4.304
82	694.774,389 447.052,205	83	694.767,779 447.067,676	16.82 4	83	694.767,779 447.067,676	84	694.779,17 447.112,956	46.69 1	84	694.779,17 447.112,956	85	694.784,513 447.128,581	16.51 3
85	694.784,513 447.128,581	86	694.792,464 447.151,694	24.44 2	86	694.792,464 447.151,694	87	694.784,293 447.165,382	15.94 1	87	694.784,293 447.165,382	88	694.767,609 447.194,116	33.22 6
88	694.767,609 447.194,116	89	694.724,635 447.243,947	65.80 2	89	694.724,635 447.243,947	90	694.725,855 447.284,429	40.50 1	90	694.725,855 447.284,429	91	694.677,704 447.285,296	48.15 8
91	694.677,704 447.285,296	92	694.581,349 447.289,076	96.42 9	92	694.581,349 447.289,076	93	694.535,889 447.292,877	45.61 9	93	694.535,889 447.292,877	94	694.137,456 446.897,863	561.0 57
94	694.137,456 446.897,863	95	694.171,984 446.847,606	60.97 6	95	694.171,984 446.847,606	96	694.136,477 446.812,403	50.0	96	694.136,477 446.812,403	97	694.281,922 446.600,704	256.8 48
97	694.281,922 446.600,704	98	694.287,901 446.592,0	10.56	98	694.287,901 446.592,0	99	694.340,465 446.507,992	99.09 7	99	694.340,465 446.507,992	100	694.343,892 446.503,056	6.009
100	694.343,892 446.503,056	101	694.346,057 446.499,939	3.796	101	694.346,057 446.499,939	102	694.346,07 446.499,953	0.019	102	694.346,07 446.499,953	103	694.352,628 446.506,792	9.476
103	694.352,628 446.506,792	104	694.359,202 446.513,647	9.498	104	694.359,202 446.513,647	105	694.371,78 446.526,764	18.17 3	105	694.371,78 446.526,764	106	694.388,7 446.544,408	24.44 5
106	694.388,7 446.544,408	1	694.765,277 446.937,117	544.0 87										



- ** 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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

12/02/2026, 10:44



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>

UAT Maicanesti, zona satului Maicanesti
T 91 P 445

Supr. totala loturi=17.5339 ha



Intocmit:



2024

Anex 3 - Comprobat TPII

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
OFERTA DE VANZARE TEREN

Subsemnatul/Subsemna DUTU MARICICA

Loc. MUN. GALATI

Jud. GALATI

Imputernicit

Vand teren agricol situat in extravilan in suprafata de 0,5571 ha, reprezentând cota parte 1/1 din suprafata totala 0,5571, la pretul de 19500 lei

Condițiile de vânzare sunt următoarele:

Date privind identificarea terenului

35003 lei / ha

Specificare	Orasul, Comuna, Judetul	Suprafata (ha)		Numar cadastral	Nr. de carte funciara	Numar tarla/lot	Numar parcela	Categoria de folosinta	Observatii
		Suprafata	Cota parte						
Se completeaza de catre vanzator	MAICANESTI	0,5571	1/1	67878	67878	125	666	FANEATA	
Verificat primarie									

Declar că terenul agricol situat în extravilan face obiectul acțiunii pentru pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare: Nu

Cunoscand ca falsul in declaratii se pedepseste conform Legii nr. 286/2008 privind Codul Penal, cu modificarile si completarile ulterioare, declar ca datele sunt reale, corecte si complete.

Vanzator/Imputernicit

Data:

26/11/2025



Achizitie directa initiata din catalogul electronic

Cod unic achizitie: DA39828793

Informatii generale

DENUMIRE ACHIZITIE: SERVICII DE EVALUARE PENTRU INCHIRIERE PASUNE

Data publicare: 13.02.2026 08:43

Cod si denumire CPV: 79419000-4 Servicii de consultanta in domeniul evaluarii (Rev.2)

Data finalizare: 13.02.2026 09:54

Finantare prin fonduri comunitare: Nu

Data de raspuns a ofertantului: 13.02.2026 09:03

Tip de contract: Servicii

Data de raspuns a autoritatii contractante: 13.02.2026 09:54

Stare: Oferta acceptata

Autoritatea contractanta

Denumire: COMUNA MAICANESTI

CUI: 4297770

Adresa: Strada: -, nr. -, Sector: -, Judet: Vrancea, Localitate: Maicanesti, Cod postal: 627190

Localitatea, Tara: Maicanesti, Romania

Telefon: +40 0237246297

E-mail: mprimaria.achizitii@gmail.com

Operator economic

Denumire: P.F.A. P.F.A. MOCANU IULIAN -

CUI: 20932408

Adresa: Strada: Soseaua Nationala, nr. 6, Sector: -, Judet: Vrancea, Localitate: Marasesti, Cod postal: 625200

Localitatea, Tara: Marasesti, Romania

Telefon: +40 726356717

E-mail: mocanuthot@yahoo.com

Informatii cumparare directa

Descriere

Conditii de livrare

Conditii de plata

evaluare pentru inchiriere pasune comuna maicanesti

LA SEDIU

CU OP CONFORM FACTURA

Repere achizitionate

SERVICII DE EVALUARE
PENTRU INCHIRIERE PASUNE

Cantitate

Solicitata: 1

Valoare achizitie (RON fara TVA)

Pret estimat: 700,00

Numar de referinta: 0212

Ofertata: 1

Pret de vanzare: 700,00

Pret de catalog: 700,00 RON/bucată

Valoare estimata: 700,00

Cod si denumire CPV: 79419000-4 - Servicii de consultanta in domeniul evaluarii (Rev.2)

Valoare de vanzare: 700,00

Descriere: evaluare pentru inchiriere pasune comuna maicanesti

TOTAL

Valoare de vanzare: 700,00 RON



PROCES VERBAL DE PREDARE

Incheiat astazi 15.02.2026 intre :

P.F.A. Mocanu Iulian cu sediul in orasul Marasesti, jud. Vrancea,

Str. Republicii bl p1 parter

Cui 20932408

Orc: F39/90/2005

Si,

Primaria Comunei Maicanesti jud Vrancea cu sediul in sat Maicanesti, comuna
Maicanesti, jud Vrancea

CIF: 4297770

privind predarea raportului de evaluare intocmit ca urmare a achizitiei SEAP nr DA
39828793/13.02.2026 din catalogul de produse din SEAP al P.F.A. Mocanu Iulian pentru :

Estimarea valorii de inchiriere pasune a suprafetei de 17.5339 ha
loturile 203;204;205;206 din suprafata de 71.0136 ha CF 76299 UAT

Maicanesti, NC 76299 T91 P445

1.1 Lot 203 , S – 50000 mp(5 ha)

1.2 Lot 204, S-50000 mp(5ha)

1.3 Lot 205, S-44389 mp(4.4389ha)

1.4 Lot 206, S-30950 mp(3.0950ha)

Rapoartele de evaluare au fost predate in data de 15.02.2026 in doua exemplare pe support
letric, fiecare continand un nr de 10 pagini, 4 anexe, insotite de factura serie PFA26 nr
0010/15.02.2026

Am predat : P.F.A. Mocanu Iulian



Am primit : Primaria Comunei Maicanesti - Vrancea

DATA : 15.02.2026

