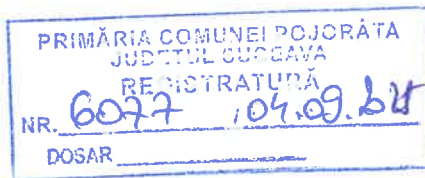


COMUNA POJORATA				09.09.2025	
FISA MIJLOCULUI FIX Nr. inventar: 80618 Nr. documentului de provenienta: 1 Valoarea de inventar: 13,031.48 Valoarea amortizata: 0.00 Denumirea mijlocului fix si caracteristicile tehnice:				Cont contabil: 2111.4 - Terenuri - Domeniul Privat al UAT (104) Grupa: 7.1 Terenuri in folosinta	
TEREN PALAGHIOI CONSTANTIN Detalii:				Codul de clasificare: 7.1	
891.00 MP				Data darii in folosinta: 01.10.2025 Anul: 2025 Luna: octombrie	
				Data amortizarii complete: Anul: Luna:	
				Durata normala de functionare: 0 luni	
				Cota de amortizare:	
Documentul (data, felul, nr.)	Operatiune	Buc.	Pret	Valoare	Observatii
2	3	4	5	6	7
P.V. de Dezasamblare 1/09.09.2025	Intrare in gestiune	1.00	13,031.48	13,031.48	

Nr. 27/06.08.2025



S + U + C
- A. H. C. C.
PS

RAPORT DE EVALUARE

ÎNTOCMIT DE EVALUATOR AUTORIZAT
SPECIALIZAREA EVALUARE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE,
Ing. DOMINTE RODICA Adresa: str. Trandafirilor, nr.22, Câmpulung Moldovenesc

RAPORTUL SE REFERĂ LA:

EVALUARE PROPRIETATE IMOBILIARĂ:

Proprietate imobiliară constând în teren cu suprafața de 891 mp respectiv terenul format din parcela nr. cad./nr. top. 38754 din CF nr. 38754 Pojorâta, parcela nr. cad./nr. top. 41591 din CF nr. 41591 Pojorâta și parcela nr. cad./nr. top. 38753 din CF nr. 38753 Pojorâta proprietate imobiliară situată în intravilanul loc. Pojorâta, str. Fabricii, com. Pojorâta, jud. Suceava, în scopul transferului dreptului de proprietate

PROPRIETAR: COMUNA POJORÂTA - DOMENIUL PRIVAT

SOLICITANT: COMUNA POJORÂTA

DESTINATAR: COMUNA POJORÂTA

Dominite Rodica



AUGUST 2025

Evaluare proprietate imobiliară teren situată în intravilanul loc. Pojorâta, str. Fabricii, com. 1 Pojorâta, jud. Suceava, identică cu parcelele nr. top./nr. cad. 38754 din CF nr. 38754 Pojorâta, nr. top./nr. cad. 41591 din CF nr. 41591 Pojorâta, nr. top./nr. cad. 38753 din CF nr. 38753 Pojorâta

06 August 2025
Către COMUNA POJORÂTA,

RE: Evaluare proprietate imobiliară constând în teren cu suprafața de 891 mp format din parcela nr. cad./nr. top. 38754 din CF nr. 38754 Pojorâta, parcela nr. cad./nr. top. 41591 din CF nr. 41591 Pojorâta și parcela nr. cad./nr. top. 38753 din CF nr. 38753 Pojorâta, proprietate imobiliară situată în intravilanul loc. Pojorâta, str. Fabricii, com. Pojorâta, jud. Suceava

În urma solicitării cu privire la evaluarea proprietății menționate mai sus am întocmit raportul de evaluare respectând Standardele de Evaluare a bunurilor 2025.

Analizând datele expuse în raportul de evaluare, opinia mea asupra valorii de piață a proprietății imobiliare este de:

Valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare constând în teren cu suprafața de 891 mp format din parcela nr. cad./nr. top. 38754 din CF nr. 38754 Pojorâta, parcela nr. cad./nr. top. 41591 din CF nr. 41591 Pojorâta și parcela nr. cad./nr. top. 38753 din CF nr. 38753 Pojorâta, proprietate imobiliară situată în intravilanul loc. Pojorâta, str. Fabricii, com. Pojorâta, jud. Suceava, este de:

56.296 lei (cincizecișisase mii două sute nouăzecișisase lei)

echivalent a

11.093 Euro (unsprezece mii nouăzecișitrei Euro)

Valorile estimate sunt valabile la data întocmirii prezentului raport.

Această evaluare este adresată exclusiv destinatarului și nu se acceptă nicio responsabilitate transmisă unei terțe părți.

Cu stimă,

Ing. Dominte Rodica 

Evaluator autorizat membru ANEVAR, specializarea Evaluare Proprietăți Imobiliare



Cuprinsul raportului

1. INTRODUCERE.....	03
2. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	05
3. PREZENTAREA DATELOR.....	08
4. ANALIZA PIETEI.....	10
5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI.....	12
6. EVALUAREA PROPRIETATII.....	13
7. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	21
Anexa 1 -Fotografii proprietate evaluata.....	22

Evaluare proprietate imobiliară teren situată în intravilanul loc. Pojorâta, str. Fabricii, com. Pojorâta, jud. Suceava, identică cu parcelele nr. top./nr. cad. 38754 din CF nr. 38754 Pojorâta, nr. top./nr. cad. 41591 din CF nr. 41591 Pojorâta, nr. top./nr. cad. 38753 din CF nr. 38753 Pojorâta

PARTEA INTAI - INTRODUCERE

1.1. Sinteza raportului

Solicitant evaluare: COMUNA POJORÂTA

Proprietar: COMUNA POJORÂTA - DOMENIUL PRIVAT

Adresa: loc. Pojorâta, str. Fabricii, com. Pojorâta, jud. Suceava

Utilizator: COMUNA POJORÂTA



Valoarea de piață a proprietății imobiliare s-a estimat prin următoarele abordări:

Metoda comparației directe - analiza pe perechi de date: 56.296 lei (11.093 Euro).

Valoarea de piață a rezultat prin metoda comparației directe - analiza pe perechi de date, cea mai indicată abordare posibilă de aplicat în condițiile în care pe piața imobiliară specifică au fost identificate proprietăți comparabile oferite spre vânzare sau vândute cu caracteristici asemănătoare proprietății subiect.

Ing. Dominte Rodica

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



Evaluare proprietate imobiliară teren situată în intravilanul loc. Pojorâta, str. Fabricii, com. 3 Pojorâta, jud. Suceava, identică cu parcelele nr. top./nr. cad. 38754 din CF nr. 38754 Pojorâta, nr. top./nr. cad. 41591 din CF nr. 41591 Pojorâta, nr. top./nr. cad. 38753 din CF nr. 38753 Pojorâta

1.2. Certificare

Prin prezenta, in limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificam ca afirmatiile prezentate si sustinute in aceasta expertiza sunt adevarate si corecte. De asemenea, certificam ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. In plus, certificam ca nu avem niciun interes prezent sau de perspectiva in proprietatea care face obiectul prezentei expertize si niciun interes sau influenta legata de partile implicate.

Suma ce ne revine drept plata pentru realizarea prezentului raport de evaluare nu are nicio legatura cu declararea unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul si nu este influentata de aparitia unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociația Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania). Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator. In elaborarea prezentei evaluari nu s-a primit asistenta semnificativa din partea niciunei alte persoane in afara evaluatorului care semneaza mai jos.

La data elaborarii acestei evaluari, evaluatorul care se semneaza mai jos este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua al ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acesteia.

Cu stima,

Ing. Dominte Rodica

Evaluator autorizat proprietati imobiliare, membru titular ANEVAR



Evaluare proprietate imobiliară teren situată în intravilanul loc. Pojorâta, str. Fabricii, com. 4 Pojorâta, jud. Suceava, identică cu parcelele nr. top./nr. cad. 38754 din CF nr. 38754 Pojorâta, nr. top./nr. cad. 41591 din CF nr. 41591 Pojorâta, nr. top./nr. cad. 38753 din CF nr. 38753 Pojorâta

PARTEA A DOUA - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Dominte Rodica, specializare evaluarea proprietatilor imobiliare
str. Trandafirilor, nr. 22 Campulung Moldovenesc, judetul Suceava
telefon 0723308592
e-mail: rodicadominte@yahoo.com

2.2. Identificarea clientului

COMUNA POJORÂTA, str. Centru, nr. 551, loc. Pojorâta, jud. Suceava
telefon 0230236345, CF 4441425

2.3. Scopul evaluarii

Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare in scopul transferului dreptului de proprietate

2.4. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Proprietate imobiliară constând în teren cu suprafața de 891 mp format din parcela nr. cad./nr. top. 38754 din CF nr. 38754 Pojorâta de 629 mp, parcela nr. cad./nr. top. 41591 din CF nr. 41591 Pojorâta de 173 mp și parcela nr. cad./nr. top. 38753 din CF nr. 38753 Pojorâta de 89 mp, proprietate imobiliară situată în intravilanul loc. Pojorâta, str. Fabricii, com. Pojorâta, jud. Suceava

Drepturi de proprietate evaluate: drept deplin

Dreptul deplin de proprietate pentru COMUNA POJORÂTA - DOMENIUL PRIVAT este dovedit de inscrierea imobilului in CF nr. 38754 Pojorâta, CF nr. 41591, CF nr. 38753 Pojorâta..
Conform inscrierilor in Partea III. SARCINI a cartii funciare, NU SUNT.

2.5. Tipul valorii

Conform scopului evaluarii s-a urmarit valoarea de piata a obiectivului asa cum este aceasta definita in Standardul SEV 100 - Cadrul general; valoarea de piata este baza evaluarii.

Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

2.6. Data evaluarii

06.08.2025; 1 Euro=5,0749 lei
Data inspectiei: 05.08.2025

2.7. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Evaluatorul a solicitat acte de proprietate si documentatie cadastrala.

La efectuarea inspectiei clientul a pus la dispozitia evaluatorului documentatie cadastrala, iar din cele constatate in teren, proprietatea respecta datele din acte.

Evaluare proprietate imobiliară teren situată în intravilanul loc. Pojorâta, str. Fabricii, com. 5
Pojorâta, jud. Suceava, identică cu parcelele nr. top./nr. cad. 38754 din CF nr. 38754 Pojorâta,
nr. top./nr. cad. 41591 din CF nr. 41591 Pojorâta, nr. top./nr. cad. 38753 din CF nr. 38753
Pojorâta

2.8. Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se bazeaza evaluarea

- Extras de carte funciara nr. 38743 Pojorata.

2.9. Ipoteze si ipoteze speciale

Principalele ipoteze semnificative de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

- ✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv si documentele si informatiile furnizate de client fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este drept deplin;
- ✓ Se presupune ca proprietatea se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o non-conformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport (lipsa certificatului de urbanism);
- ✓ Presupunem ca nu exista niciun fel de contaminantii si costul activitatilor de decontaminare nu afecteaza valoarea; nu am fost informati de nicio inspectie sau raport care sa indice prezenta contaminantilor sau a materialelor periculoase;
- ✓ Situatia actuala a proprietatii imobiliare si scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate;
- ✓ Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- ✓ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta.
- ✓ Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- ✓ Orice valori estimate in raport se aplica intregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport;
- ✓ Trebuie mentionat ca aceste valori de piata sunt valori provizorii datorita in special mobilitatii pietei imobiliare.
- ✓ Valorile proprietatii va trebui revizuita in consecinta cand situatia din economie se va schimba.
- ✓ Inspectia si identificarea s-au facut in prezenta proprietarului cladirilor;
- ✓ Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general cand are loc operatiunea de evaluare. Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, ramân nemodificate in raport cu cele existente la data evaluarii.

2.10. Restrictii de utilizare, difuzare si publicare

- ✓ Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- ✓ Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul destinatarului. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanta.

Evaluare proprietate imobiliara teren situata in intravilanul loc. Pojorata, str. Fabricii, com. 6 Pojorata, jud. Suceava, identica cu parcelele nr. top./nr. cad. 38754 din CF nr. 38754 Pojorata, nr. top./nr. cad. 41591 din CF nr. 41591 Pojorata, nr. top./nr. cad. 38753 din CF nr. 38753 Pojorata

2.11. Declararea conformitatii cu SEV

Avand in vedere scopul evaluarii, s-au avut in vedere recomandarile Standardelor de Evaluare a bunurilor 2025:

- ✓ SEV 100 - Cadrul general (IVS-Cadru general);
- ✓ SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101);
- ✓ SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102);
- ✓ SEV 103 - Raportare (IVS 103);
- ✓ SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104);
- ✓ SEV 105 - Abordări și metode de evaluare;
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230);
- ✓ GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

2.12. Descrierea raportului

Raportul de evaluare este de tip narativ in conformitate cu standardele de evaluare a bunurilor in vigoare la data evaluarii.

Dominte Rodica



Evaluare proprietate imobiliară teren situată în intravilanul loc. Pojorâta, str. Fabricii, com. 7
Pojorâta, jud. Suceava, identică cu parcelele nr. top./nr. cad. 38754 din CF nr. 38754 Pojorâta,
nr. top./nr. cad. 41591 din CF nr. 41591 Pojorâta, nr. top./nr. cad. 38753 din CF nr. 38753
Pojorâta

PARTEA A TREIA - PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre localizare; analiza zonei

Comuna Pojorâta este o comună situată în vestul județului Suceava formată din satele Pojorâta (reședința) și Valea Putnei. Teritoriul comunei Pojorâta este situat din punct de vedere fizico - geografic la poalele Masivului Giumalău, în văile râurilor Moldova și Putna.

Din datele insumate la recensământul din 2021, a rezultat ca comuna are o populație totală de 2.777 locuitori. Economia locală prezintă condiții relativ bune, o bună parte a activităților se bazează pe turism, industria de exploatare și prelucrare a lemnului, comerț și prestări servicii. Forța de muncă este ocupată cu precădere în turism, zootehnie și industria de exploatare și prelucrare a lemnului și a pietrei, comerț.

Ea este traversată de drumul național DN 17 care leagă localitatea Pojorata de mun. Câmpulung Moldovenesc și de mun. Vatra Dornei, străbatând zone turistice importante.

În ultimii ani loc. Pojorata s-a extins prin construcția de vile de tip rezidențial și turistic, cu precădere în zona Izvorul Giumalaului, zona străbătută de drumul Transrărau.

Localitatea Pojorata dispune de sistem centralizat aducțiune apă în zona centrală.

-Transportul public

Accesul la proprietate se poate face cu mijloace auto de transport în comun și cu trenul, stația CFR fiind la mai puțin de 1Km.

Locația din intravilan beneficiază de învecinarea cu următoarele puncte de interes:

- spații comerciale și industriale;
- primăria, școala, biserică;
- azilul de bătrâni;
- stadionul.

3.2. Descrierea proprietății

3.2.1. Descrierea amplasamentului

- Utilizarea terenului în zona: rezidențială și industriale;
- Utilități ale amplasamentului: rețea alimentare energie electrică, telecomunicații;
- Dimensiunea și forma terenului: 891 mp, formă neregulată;
- Influența coltului: nu este cazul;
- Dispunere față de punctele cardinale: aprox. nord-vest - sud-est;
- Teren în exces și teren în surplus: nu este cazul;
- Topografie: teren plan;
- Vecinătăți: proprietăți private, str. Fabricii;
- Zona verde/mediu înconjurător: nu este cazul;

Evaluare proprietate imobiliară teren situată în intravilanul loc. Pojorâta, str. Fabricii, com. 8 Pojorâta, jud. Suceava, identică cu parcelele nr. top./nr. cad. 38754 din CF nr. 38754 Pojorâta, nr. top./nr. cad. 41591 din CF nr. 41591 Pojorâta, nr. top./nr. cad. 38753 din CF nr. 38753 Pojorâta

- Avantaje ale amplasamentului: amplasare în zona mixta;
- Amenajari ale terenului: terenul este amenajat cu cai de acces;
- Acces la teren, front stradal, distanta pana la drum de importanta locala: accesul se realizeaza din str. Fabricii - drum asfaltat (6,194 ml);
- Distanta fata de centre comerciale: în zona;
- Distanta fata de institutii publice: în zona;
- Distanta rutiera fata de retele de transport urban: la limita;
- Indici urbanistici: nu se pot mentiona în lipsa certificatului de urbanism.

Pe teren nu sunt edificate constructii, el fiind partial imprejmuit cu gard.

Harta:



Evaluare proprietate imobiliară teren situată în intravilanul loc. Pojorâta, str. Fabricii, com. 9 Pojorâta, jud. Suceava, identică cu parcelele nr. top./nr. cad. 38754 din CF nr. 38754 Pojorâta, nr. top./nr. cad. 41591 din CF nr. 41591 Pojorâta, nr. top./nr. cad. 38753 din CF nr. 38753 Pojorâta

Gradul seismic al zonei de amplasare : 7.

3.2.2. Istoricul proprietatii subiect

Din declaratia proprietarului reiese faptul ca terenul a avut si are destinatie rezidentiala.

PARTEA A PATRA. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

4.1. Definirea produsului imobiliar

Proprietatea imobiliara evaluata intra in categoria proprietatilor rezidentiale.

4.2. Delimitarea pietei specifice

Piata imobiliara este mediul in care bunurile si serviciile se comercializeaza intre cumparatori si vanzatori, prin mecanismul pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Fiecare parte va reactiona la raporturile dintre cerere si oferta si la alti factori de stabilire a pretului, ca si la propria lor intelegere a utilitatii relative a bunurilor sau serviciilor si la nevoile si dorintele individuale.

Piata imobiliara specifica in acest caz este piata proprietatilor imobiliare rezidentiale din zona comunei Pojorata, o piata putin activa in prima parte a anului 2025 in conditiile cresterii costurilor cu creditarea si in actualele conditii politice si economice.

4.3. Analiza cererii

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare sau inchiriere, la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoarea proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua dimensiuni ale sale: calitativ si cantitativ.

In cazul proprietatilor analizate (proprietati cu destinatie rezidentiala), luand in considerare tipul definit, analiza cererii are la baza dezvoltarea economica a zonei.

Nivelul acestei cereri determina atractivitatea unui proprietati imobiliare.

Exista cerere pentru proprietati imobiliare respectiv terenuri cu destinatia rezidentiala cu suprafete de 500 mp - 3.000 mp, potentiali cumparatori fiind mai interesati de terenuri cu forma regulata, situate in zone de interes turistic (drumul Transrarau), pe care se pot edifica constructii rezidentiale care pot fi folosite si in scop turistic.

4.3. Analiza ofertei

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibila pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp.

Evaluare proprietate imobiliară teren situată în intravilanul loc. Pojorâta, str. Fabricii, com. 10 Pojorâta, jud. Suceava, identică cu parcelele nr. top./nr. cad. 38754 din CF nr. 38754 Pojorâta, nr. top./nr. cad. 41591 din CF nr. 41591 Pojorâta, nr. top./nr. cad. 38753 din CF nr. 38753 Pojorâta

Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret și un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Intervalul de valori pentru proprietati imobiliare - terenuri intravilane oferite spre vanzare in zona com. Pojorata, cu destinatie rezidentiala, cu suprafete de 500 mp pana la 3.000 mp este in intervalul 5 - 35 Euro/mp (la limita superioara sunt terenurile plane cu deschidere la drum mare, cu suprafete mai mici, care dispun de utilitati si situate in zone de interes turistic), in functie de caracteristici cu o marja de negociere larga, de 5% pana la 25%.

Din analiza pietei imobiliare in zona analizata am identificat o oferta de teren cu caracteristici asemanatoare cu cele ale terenului de evaluat care constituie comparabila 2 folosita la evaluarea terenului subiect, comparabile 1 si 3 fiind terenuri situate in comunele vecine respectiv Fundu Moldovei si Sadova, cu caracteristici imobiliare asemanatoare cu cele ale comunei Pojorata.

In prima parte a anului 2025 preturile ofertelor au crescut, dar numarul tranzactiilor pe segmentul de piata analizat a scazut, vanzatorii asteptand o stabilizare a pietei imobiliare si o calmare a situatiei politice.

4.4.Echilibrul pietei

Piata imobiliara studiata este piata specifica zonelor rurale de munte care manifesta inertie in evolutia preturilor de ofertare si tranzactionare in conditiile evolutiei actuale ascendente a pietelor imobiliare in orasele primare si secundare si in conditiile cresterii accentuate a costurilor in constructii.

Echilibrul pietei (raportul cerere-oferta) - se greu de estimat datorita numarului scazut de tranzactii, dar consider ca se manifesta un dezechilibru in favoarea cererii, in conditiile unei oferte destul de scazute pe acest segment de piata.

Dominte R



Evaluare proprietate imobiliară teren situată în intravilanul loc. Pojorâta, str. Fabricii, com. 11 Pojorâta, jud. Suceava, identică cu parcelele nr. top./nr. cad. 38754 din CF nr. 38754 Pojorâta, nr. top./nr. cad. 41591 din CF nr. 41591 Pojorâta, nr. top./nr. cad. 38753 din CF nr. 38753 Pojorâta

PARTEA A CINCEA. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

5.1. Cea mai buna utilizare a terenului considerat ca fiind neocupat

Conceptul de “cea mai buna utilizare” este un concept de piata si reprezinta alternativa 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. Prin analiza celei mai bune utilizari (CMBU) a proprietatii imobiliare evaluate se poate identifica utilizarea cea mai competitiva si profitabila.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati construite este definita ca utilitatea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, realizabila 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 terenului liber;
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a proprietatii imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii:

- permisibila legal;
- posibila fizic;
- fezabila financiar;
- maxim productiva.

Cea mai buna utilizarea a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor. In aceasta ipoteza pot fi identificate utilizari care creeaza valoare, evaluatorul putand incepe selectia de la proprietati comparabile si sa estimeze valoarea terenului.

Tinand seama de amplasarea proprietatii, utilizarea trecuta si cea prezenta, evaluatorul considera ca cea mai buna utilizare este cea de **teren constructibil**.

Evaluare proprietate imobiliară teren situată în intravilanul loc. Pojorâta, str. Fabricii, com. 12 Pojorâta, jud. Suceava, identică cu parcelele nr. top./nr. cad. 38754 din CF nr. 38754 Pojorâta, nr. top./nr. cad. 41591 din CF nr. 41591 Pojorâta, nr. top./nr. cad. 38753 din CF nr. 38753 Pojorâta

PARTEA A SASEA. EVALUAREA PROPRIETATII

6.1. Estimarea valorii terenului - metoda comparatiei directe - analiza pe perechi de date

Caracteristici

Din punct de vedere al caracteristicilor fizice, nu sunt necesare imbunatatiri interne, nici externe. Conform informatiilor primite nu exista restrictii speciale (altele decat cele uzuale ale zonei) de dezvoltare a amplasamentului.

Cea mai buna utilizare a sa este pentru « utilizare rezidentiala ».

Metodologie

Evaluarea amplasamentului a fost efectuata prin metoda comparatiei directe, care este cea mai adecvata metoda atunci cand exista informatii privind vanzari (oferte) de terenuri cu aceeasi destinatie.

Metoda analizeaza, compara si ajusteaza tranzactiile si alte date cu importanta valorica pentru loturi similare.

Ea este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare si se bazeaza pe valorile unitare rezultate in urma tranzactiilor cu terenuri efectuate in zona¹.

Metoda comparatiei directe isi are baza in analiza pietei si utilizeaza analiza comparativa, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare, comparand apoi aceste proprietati cu cea "de evaluat".

Premisa majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile de tranzactionare a unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati, intre elementele care influenteaza preturile de tranzactie.

Procesul de comparare ia in considerare asemanarile si deosebirile intre terenul „de evaluat” si celelalte terenuri deja tranzactionate sau oferite spre tranzactionare despre care exista informatii suficiente.

Comparabila 1

Terenul proprietate privata este situat in loc. Sadova, zona Harne, la hotar cu loc. Pojorata.

Terenul are o suprafata de 2.265 mp cu acces la drum asfaltat si are forma regulata.

Oferta de vanzare este de 20 Euro/mp. Pretul estimat de tranzactie este $(100-25)\% \times 20 \text{ Euro/mp} = 15 \text{ Euro/mp}$; Marja de negociere de 25% s-a estimat la verificarea telefonica a comparabilei, in data de 06.08.2025.

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-situat-in-com-sadova-jud-suceava-suprafata-2265-mp-IDjw4bT.html>

Postat 31 iulie 2025

**Teren intravilan situat în Com.Sadova jud.Suceava Suprafată 2265 mp
20 €**

Prețul e negociabil

**PROMOVEAZĂ
REACTUALIZEAZĂ**

¹ în măsura în care există amplasamente similare

Evaluare proprietate imobiliară teren situată în intravilanul loc. Pojorâta, str. Fabricii, com. 13 Pojorâta, jud. Suceava, identică cu parcelele nr. top./nr. cad. 38754 din CF nr. 38754 Pojorâta, nr. top./nr. cad. 41591 din CF nr. 41591 Pojorâta, nr. top./nr. cad. 38753 din CF nr. 38753 Pojorâta

Persoana fizica

Suprafata utila: 2 265 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Situat în inima Bucovinei la poalele Munților Adam și Eva și Trans Rarau. Pe traseul Via Transilvanica. Deschidere la strada 140m aprox. Utilitati: stalp racord 220/380V Racord apa cu apometru montat pe teren. Racord gaz peste drum 4m. Soare pe tot timpul zilei. Situat la drum comunal asfaltat. Zona deschisa cu priveliște spre munți și pădurile din Imrejurimi.

Școala/Biserica/Primaria/Peco Omv Socar/Gara/Stație Transp Comun/Dedeman/Mag Alimentar și Baruri/Pensiuni la aprox 1.5 km

Primul Proprietar în acte din 2007

Acte la zii(Cadastru/primarie etc)

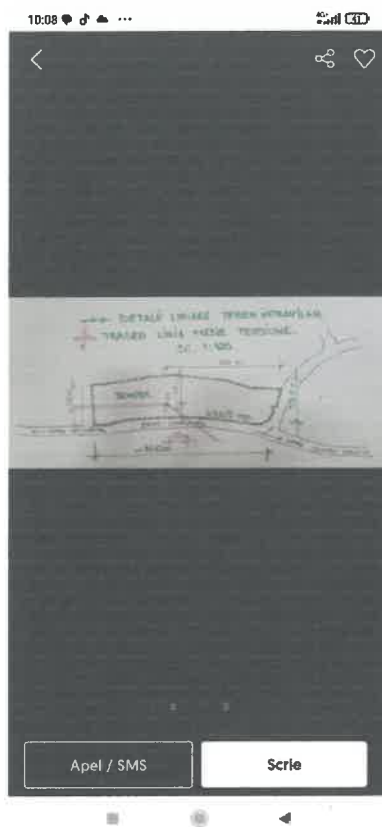
În foto 4 se poate vedea traseul liniei de medie 20kv care traversează parțial terenul sub care se poate folosi spațiu depozitare/parcare/agricultura.

Mai multe detalii și foto la nr tel sau pe What app

Preț 20 euro mp ID: 288154665 Vizualizări: 1453 Tel: 0753551391



Evaluare proprietate imobiliară teren situată în intravilanul loc. Pojorâta, str. Fabricii, com. 14 Pojorâta, jud. Suceava, identică cu parcelele nr. top./nr. cad. 38754 din CF nr. 38754 Pojorâta, nr. top./nr. cad. 41591 din CF nr. 41591 Pojorâta, nr. top./nr. cad. 38753 din CF nr. 38753 Pojorâta



Comparabila 2

Terenul proprietate privata este situat in loc. Pojorata, str. Handal, la hotar cu loc. Fundu Moldovei, peste drum de pensiunea Flori de Bucovina.

Terenul are o suprafata de 2.000 mp, are forma regulata si acces la drum asfaltat.

Oferta de vanzare este de 12 Euro/mp. Pretul estimat de tranzactie este $(100-10)\%12,00$ Euro/mp=10,80 Euro/mp; Marja de negociere de 10% s-a estimat la verificarea telefonica a comparabilei, in data de 06.08.2025. Sursa Agentia Bucovina Mary Imobiliare tel. 0740836613

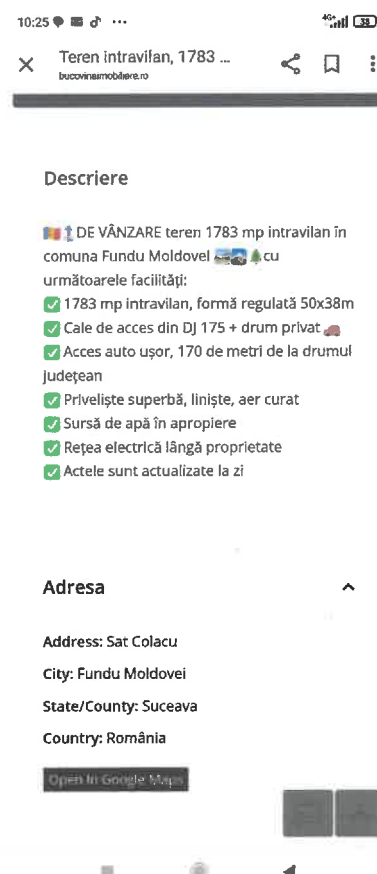
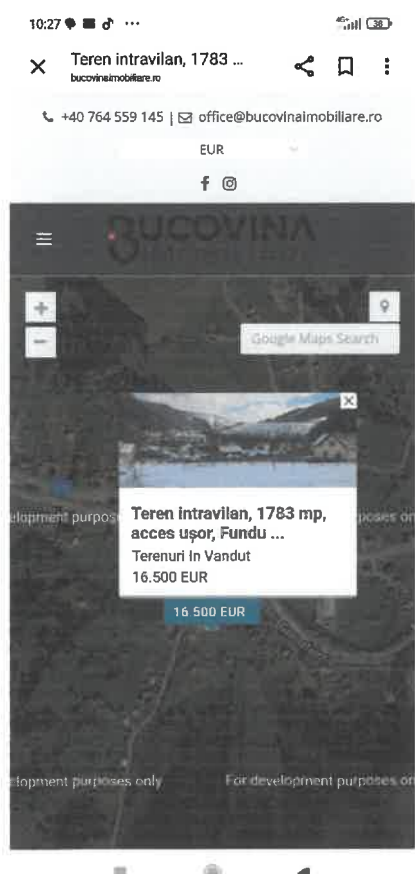


Evaluare proprietate imobiliară teren situată în intravilanul loc. Pojorâta, str. Fabricii, com. 15 Pojorâta, jud. Suceava, identică cu parcelele nr. top./nr. cad. 38754 din CF nr. 38754 Pojorâta, nr. top./nr. cad. 41591 din CF nr. 41591 Pojorâta, nr. top./nr. cad. 38753 din CF nr. 38753 Pojorâta

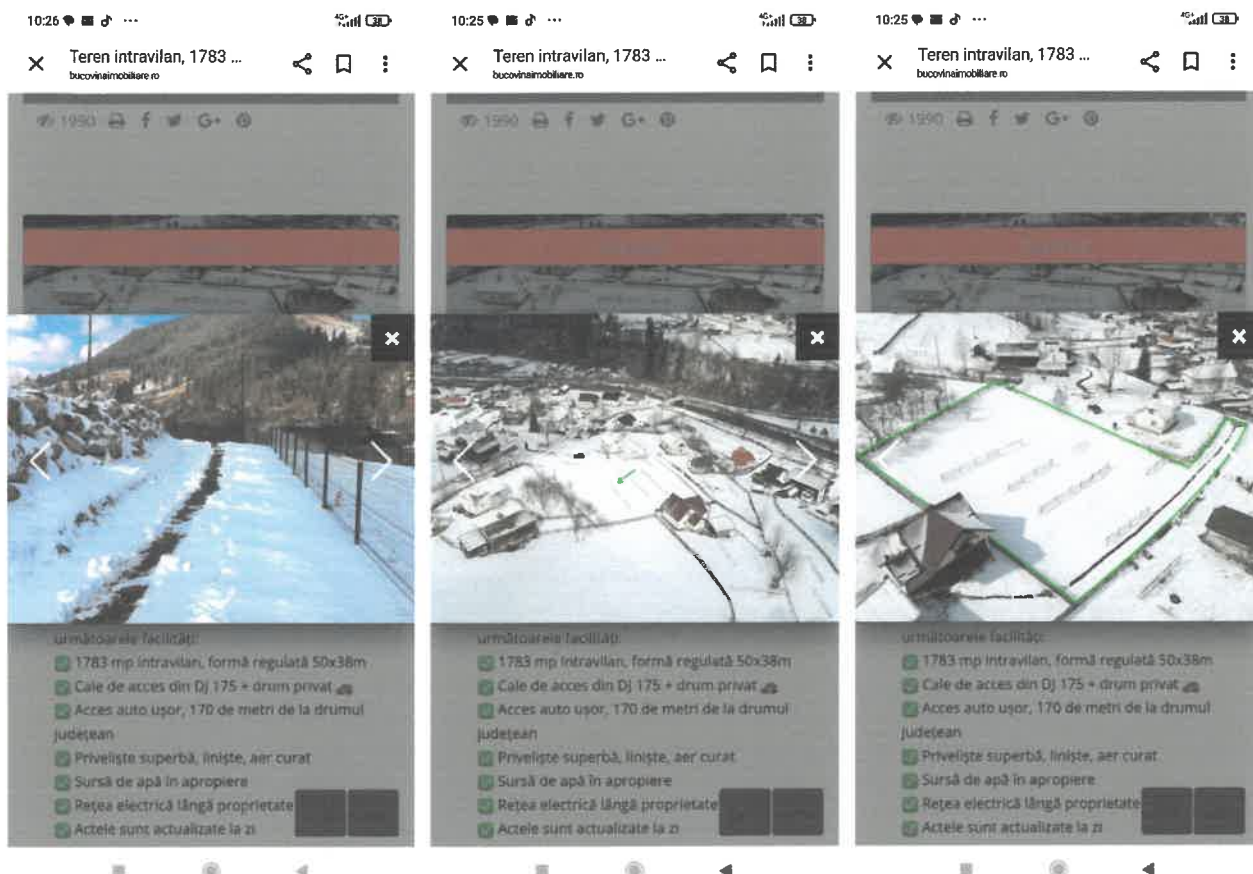


Comparabila 3

Terenul proprietate privata este situat in loc. Colacu, com. Fundu Moldovei. Terenul are o suprafata de 1.783 mp, are forma neregulata cu acces la drum pietruit. El a fost tranzactionat in 2024 la 16.500 Euro, respectiv 9,25 Euro/mp. Sursa Agentia Bucovina Imobiliare tel. 0 764 559 145.



Evaluare proprietate imobiliară teren situată în intravilanul loc. Pojorâta, str. Fabricii, com. 16 Pojorâta, jud. Suceava, identică cu parcelele nr. top./nr. cad. 38754 din CF nr. 38754 Pojorâta, nr. top./nr. cad. 41591 din CF nr. 41591 Pojorâta, nr. top./nr. cad. 38753 din CF nr. 38753 Pojorâta



Principalele caracteristici ale comparabilelor sunt prezentate in urmatorul tabel :

Caracteristici	Proprietatea analizata	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret estimat de tranzactie/mp (Euro/mp)		20,00 marja de negociere 25% 15,00	12,00 marja de negociere 10% 10,80	9,25 Vanzare 2024 9,25
Catigii de piata	Curenta	Oferta curenta	Oferta curenta	Vanzare 2024
Localizare	com. Pojorata, loc. Pojorata, str. Fabricii,, CF nr. 38753 Pojorata, CF nr. 38754 Pojorata, CF nr. 41591, Pojorata	com. Sadova, loc. Sadova, Harne, CF nr. 30451 Sadova	com. Pojorata, loc. Pojorata, str. Handal	com. Fundu Moldovei, loc. Colacu
Suprafata (mp)	891	2.265	2.000	1.783
Geometrie (forma)	neregulata	Regulata, aprox. dreptunghiulara	Regulata, aprox. dreptunghiulara	Neregulata (inclusiv drumul de acces)

Evaluare proprietate imobiliară teren situată în intravilanul loc. Pojorâta, str. Fabricii, com. 17 Pojorâta, jud. Suceava, identică cu parcelele nr. top./nr. cad. 38754 din CF nr. 38754 Pojorâta, nr. top./nr. cad. 41591 din CF nr. 41591 Pojorâta, nr. top./nr. cad. 38753 din CF nr. 38753 Pojorâta



Dominte R

Abordarea prin metoda comparatiei

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

ELEMENTE DE COMPARATIE	subiect	PROPRIETATI COMPARA - BILE				
		1	2		3	
Suprafata teren (mp)	891	2.265	2.000		1.783	
Pret estimat de tranzactie (EURO/mp)		15,00	10,80		9,25	
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin		Deplin	
Ajustare (%)		0%	0%		0%	
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00		0,00	
Pret corectat (EURO/mp)		15,00	10,80		9,25	
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar		Numerar	
Ajustare (%)		0%	0%		0%	
Ajustare (EURO/mp)		0, 00	0,00		0,00	
Pret corectat (EURO/mp)		15,00	10,80		9,25	
Conditii de vanzare	Nepartimitoare	Nepartimitoare	Nepartimitoare		Nepartimi-toare	
Ajustare (%)		0%	0%		0%	
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00		0,00	
Pret corectat (EURO/mp)		15,00	10,80		9,25	
Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare	Nu sunt	similar	similar		similar	
Ajustare (%)		0%	0%		0%	
Ajustare (EURO/mp)		15,00	10,80		9,25	
Conditii de piata	Curente	Curente	Curente		Curente	
Ajustare (%)		0%	0%		0%	
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00		0,00	
Pret corectat (EURO/mp)		15,00	10,80		9,25	

Evaluare proprietate imobiliară teren situată în intravilanul loc. Pojorâta, str. Fabricii, com. 18 Pojorâta, jud. Suceava, identică cu parcelele nr. top./nr. cad. 38754 din CF nr. 38754 Pojorâta, nr. top./nr. cad. 41591 din CF nr. 41591 Pojorâta, nr. top./nr. cad. 38753 din CF nr. 38753 Pojorâta



Dominte Rodica

Localizare	com. Pojorata, loc. Pojorata, str. Fabricii,, CF nr. 38753 Pojorata. CF nr. 38754 Pojorata, CF nr. 41591, Pojorata	com. Sadova, loc. Sadova, Harne, CF nr. 30451 Sadova	com. Pojorata, loc. Pojorata, str. Handal	com. Fundu Moldovei, loc. Colacu
Ajustare (%)		0%	39%	39%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	4,21	3,61
Suprafata	891	2.265	2.000	1.783
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Geometrie (forma)	neregulata	regulata (aorox. dreptunghiulara)	regulata (aorox. dreptunghiulara)	neregulata
Ajustare (%)		-17%	-17%	0%
Ajustare (EURO/mp)		-2,55	-1,84	0,00
Destinatie	constructii	constructii	constructii	constructii
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Total ajustare caracteristici fizice %		-17%	22%	39%
Total ajustare caracteristici fizice (EURO/mp)		-2,55	2,37	3,61
Pret ajustat (EURO/mp)		<u>12,45</u>	13,17	12,86
Numar ajustari		1	2	1
Ajustare totală netă (EURO)		-2,55	2,37	3,61
Ajustare totală netă (%)		-17%	22%	39%
Ajustare totală brută (EURO)		<u>2,55</u>	6,05	3,61
Ajustare totală brută(%)		<u>17%</u>	56%	39%
Suprafata teren (mp)	891	mp		
Valoarea estimata	12,45	EURO/mp		

Evaluare proprietate imobiliară teren situată în intravilanul loc. Pojorâta, str. Fabricii, com. 19 Pojorâta, jud. Suceava, identică cu parcelele nr. top./nr. cad. 38754 din CF nr. 38754 Pojorâta, nr. top./nr. cad. 41591 din CF nr. 41591 Pojorâta, nr. top./nr. cad. 38753 din CF nr. 38753 Pojorâta



Dominte R

VALOARE ESTIMATA	11.093	EURO	56.296	RON
* cea mai mica corectie totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				1

Explicatii ajustari:

- pentru dreptul de proprietate - fara ajustari;
- pentru conditii de finantare - fara ajustari;
- pentru conditii de vanzare - fara ajustari;
- pentru conditii de piata - fara ajustari, proprietatile fiind oferite spre tranzactionare la data evaluarii;
- pentru localizare:
Proprietatile comparabile 1 si 2 difera numai in ceea ce priveste localizarea. Ajustarea pentru localizare poate fi calculata dupa cum urmeaza folosind perechile 1 si 2: $(15,00\text{EUR} - 10,80\text{EUR})/10,80\text{EUR} = 0,39$ sau 39%. In cazul nostru, comparabilele 2 si 3 care au localizare mai putin buna decat proprietatea subiect, deci sunt mai greu vandabile, se vor ajusta pozitiv cu 39%;
- pentru suprafata terenului- fara ajustari, deoarece comparabilele sunt la fel ca si proprietatea subiect aproximativ in intervalul de interes 500 mp pana la 2.000 mp;
- pentru geometria (forma) terenului:
Proprietatile comparabile 2 si 3 difera numai in ceea ce priveste forma. Ajustarea pentru forma poate fi calculata dupa cum urmeaza folosind perechile 2 si 3: $(10,80\text{EUR} - 9,25\text{EUR})/9,25\text{EUR} = 0,17$ sau 17%. În cazul nostru, față de proprietatea subiect, comparabilele 1 si 2 care au forma geometrica regulata (dreptunghiulara) deci sunt mai usor vandabile, se vor ajusta negativ cu 17%;
- pentru destinatia terenului - fara ajustari, comparabilele avand destinatie constructii ca si terenul subiect.

Se alege comparabila cu cea mai mica corectie bruta, valoarea corectata fiind:

COMPARABILA 1 - 12,45 Euro/mp

Valoarea estimata a terenului cu suprafata de 891 mp este:

891 mp x 12,45 Euro/mp = 11.093 Euro (56.296 lei)

Evaluare proprietate imobiliară teren situată în intravilanul loc. Pojorâta, str. Fabricii, com. 20 Pojorâta, jud. Suceava, identică cu parcelele nr. top./nr. cad. 38754 din CF nr. 38754 Pojorâta, nr. top./nr. cad. 41591 din CF nr. 41591 Pojorâta, nr. top./nr. cad. 38753 din CF nr. 38753 Pojorâta



Dominte R

PARTEA A SAPTEA. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valoarea de piață a proprietății imobiliare s-a estimat prin următoarele abordări:

Metoda comparației directe - analiza pe perechi de date: 56.296 lei (11.093 Euro).

Valoarea de piață a rezultat prin metoda comparației directe - analiza pe perechi de date, cea mai indicată abordare posibilă de aplicat în condițiile în care pe piața imobiliară specifică au fost identificate proprietăți comparabile oferite spre vânzare sau vândute cu caracteristici asemănătoare proprietății subiect.

Valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare constând în teren cu suprafața de 891 mp format din parcela nr. cad./nr. top. 38754 din CF nr. 38754 Pojorâta, parcela nr. cad./nr. top. 41591 din CF nr. 41591 Pojorâta și parcela nr. cad./nr. top. 38753 din CF nr. 38753 Pojorâta, proprietate imobiliară situată în intravilanul loc. Pojorâta, str. Fabricii, com. Pojorâta, jud. Suceava, este de:

56.296 lei (cincizecișasemiidouășutenouăzecișisase lei)

echivalent a

11.093 Euro (unusprezecemiinouăzecișitrei Euro)



Ing. Dominte Rodica

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR

Evaluare proprietate imobiliară teren situată în intravilanul loc. Pojorâta, str. Fabricii, com. 21 Pojorâta, jud. Suceava, identică cu parcelele nr. top./nr. cad. 38754 din CF nr. 38754 Pojorâta, nr. top./nr. cad. 41591 din CF nr. 41591 Pojorâta, nr. top./nr. cad. 38753 din CF nr. 38753 Pojorâta

Anexa 1 - Fotografii proprietate imobiliara evaluata



Evaluare proprietate imobiliară teren situată în intravilanul loc. Pojorâta, str. Fabricii, com. 22 Pojorâta, jud. Suceava, identică cu parcelele nr. top./nr. cad. 38754 din CF nr. 38754 Pojorâta, nr. top./nr. cad. 41591 din CF nr. 41591 Pojorâta, nr. top./nr. cad. 38753 din CF nr. 38753 Pojorâta



Dominte Rodica



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Campulung Moldovenesc

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38754 Pojorâta

Nr. cerere 14443
Ziua 31
Luna 07
Anul 2025

Cod verificare
100192304212



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Suceava, UAT Pojorâta, Loc. Pojorâta, Loc numit FABRICII

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38754	629	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
22041 / 14/11/2024		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Pojorâta); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciară a imobilului 38754 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 2554.	A1
Act Normativ nr. Hotărâre nr. 1.357, din 27/12/2001 emis de Guvernul României (Anexa nr. 70 - Inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Pojorâta, poziția nr.80146; Adeverința nr. 1529 din 24.10.2022 emis de Primăria Comunei Pojorâta, Proces Verbal nr.7/17.04.2024, emis de OCPI Suceava, Proces Verbal nr. 122/17.04.2024, emis de OCPI Suceava.);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) COMUNA POJORÂTA - DOMENIUL PRIVAT		

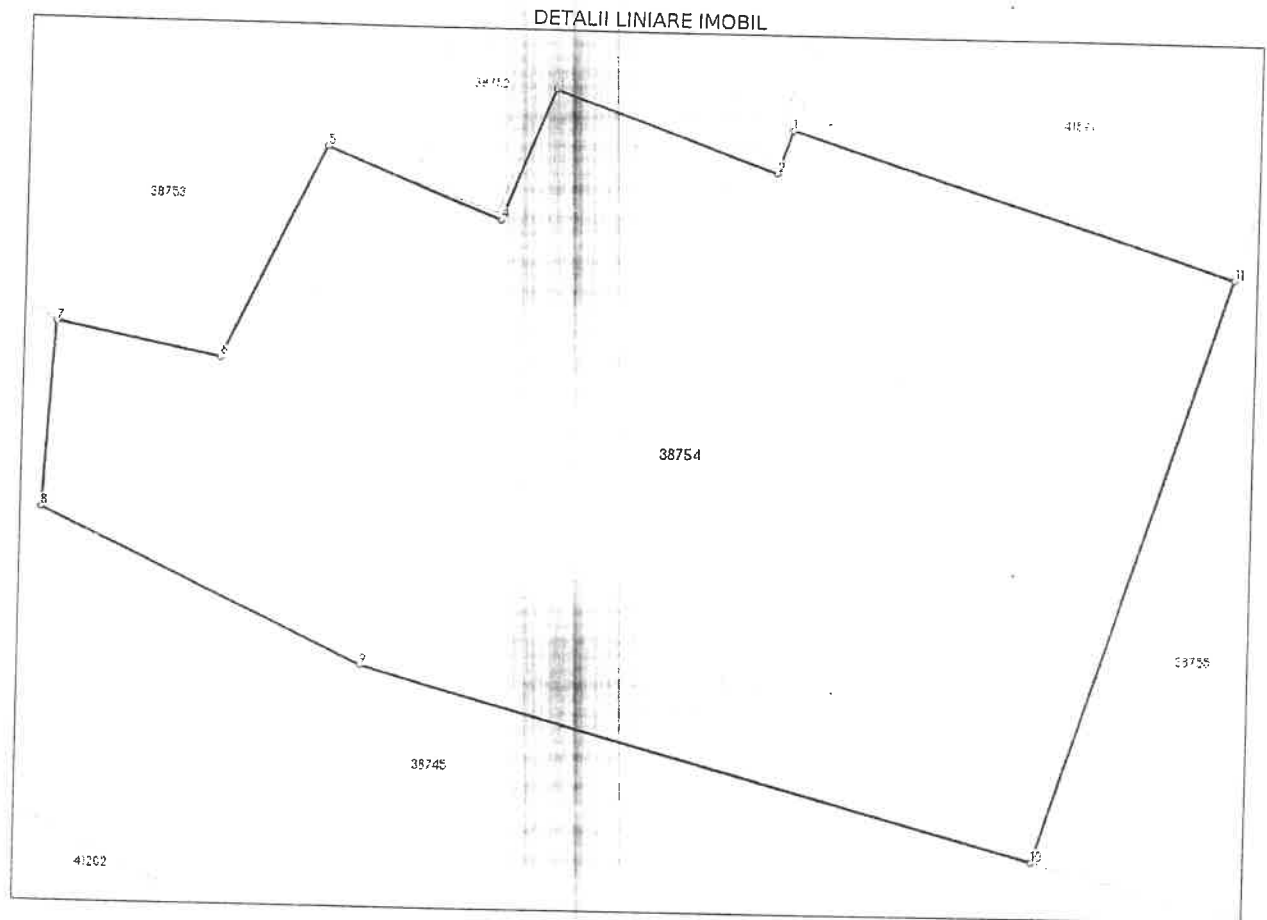
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
38754	629	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	DA	629	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	535.228,943 669.557,28	2	535.228,453 669.555,844	1.517
2	535.228,453 669.555,844	3	535.221,051 669.558,507	7.866
3	535.221,051 669.558,507	4	535.219,304 669.554,043	4.794
4	535.219,304 669.554,043	5	535.213,487 669.556,372	6.266

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
5	535.213,487 669.556,372	6	535.210,116 669.549,218	7.908
6	535.210,116 669.549,218	7	535.204,684 669.550,293	5.537
7	535.204,684 669.550,293	8	535.204,317 669.544,11	6.194
8	535.204,317 669.544,11	9	535.214,959 669.539,042	11.787
9	535.214,959 669.539,042	10	535.237,427 669.532,849	28.806
10	535.237,427 669.532,849	11	535.243,733 669.552,565	20.7
11	535.243,733 669.552,565	1	535.228,943 669.557,28	15.523

** 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,

31/07/2025, 10:46

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>

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 41591 Pojorâta



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Suceava, UAT Pojorâta, Loc. Pojorâta, Loc numit FABRICII

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	41591	173	Teren neînprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
10567 / 04/06/2025		
Act Notarial nr. 926, din 04/06/2025 emis de Rotaru Dorina;		
B1	Se înființează cartea funciara 41591 a imobilului cu numărul cadastral 41591 / UAT Pojorâta, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 38751 înscris în cartea funciara 38751;	A1
Registrul Cadastral al Imobilelor ; Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B2	Se înființează cartea funciara a imobilului 38751 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 2551.	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38751/Pojorâta, inscrisa prin incheierea nr. 22038 din 14/11/2024;		
Act Normativ nr. Hotărâre nr. 1.357, din 27/12/2001 emis de Guvernul României;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) COMUNA POJORÂTA - DOMENIUL PRIVAT	
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38751/Pojorâta, inscrisa prin incheierea nr. 22038 din 14/11/2024;		

C. Partea III. SARCINI .

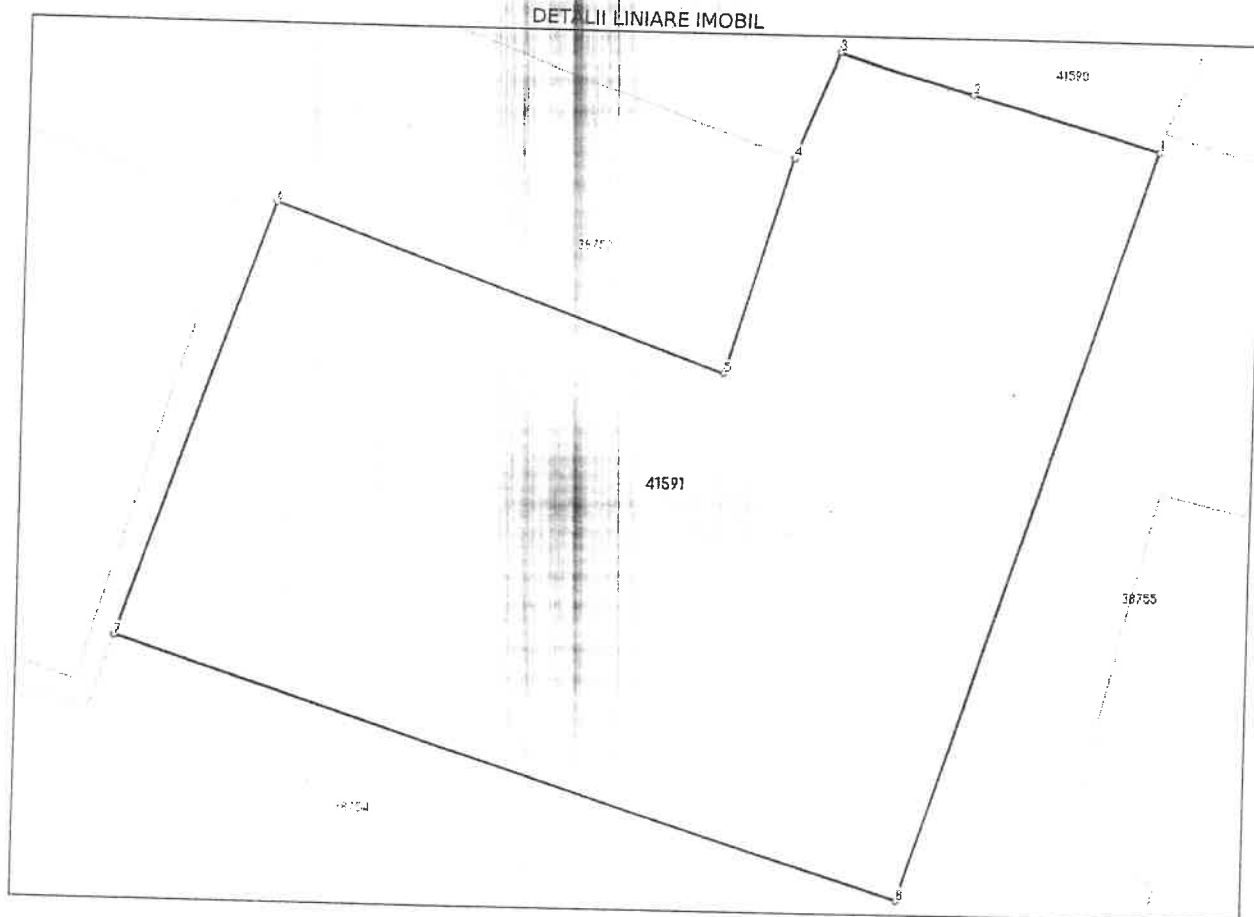
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
41591	173	

* 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	faneata	DA	173	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	535.248,324 669.566,918	2	535.244,795 669.567,929	3.671
2	535.244,795 669.567,929	3	535.242,294 669.568,651	2.603
3	535.242,294 669.568,651	4	535.241,487 669.566,653	2.155
4	535.241,487 669.566,653	5	535.240,28 669.562,511	4.314

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
5	535.240,28 669.562,511	6	535.231,78 669.565,585	9.039
6	535.231,78 669.565,585	7	535.228,943 669.557,28	8.776
7	535.228,943 669.557,28	8	535.243,733 669.552,565	15.523
8	535.243,733 669.552,565	1	535.248,324 669.566,918	15.07

** 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,

31/07/2025, 10:53

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>



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Campulung Moldovenesc

Nr. cerere 14442
Ziua 31
Luna 07
Anul 2025

Cod verificare
100192304211



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38753 Pojorâta

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Suceava, UAT Pojorâta, Loc. Pojorâta, Loc numit FABRICII

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38753	89	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
22040 / 14/11/2024		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Pojorâta); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciară a imobilului 38753 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 2553.	A1
Act Normativ nr. Hotărâre nr. 1.357, din 27/12/2001 emis de Guvernul României (Anexa nr. 70 - Inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Pojorâta, poziția nr.80146; Adeverința nr. 1528 din 24.10.2022 emis de Primăria Comunei Pojorâta, Proces Verbal nr.7/17.04.2024, emis de OCPI Suceava, Proces Verbal nr. 122/17.04.2024, emis de OCPI Suceava.);		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) COMUNA POJORÂTA - DOMENIUL PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI

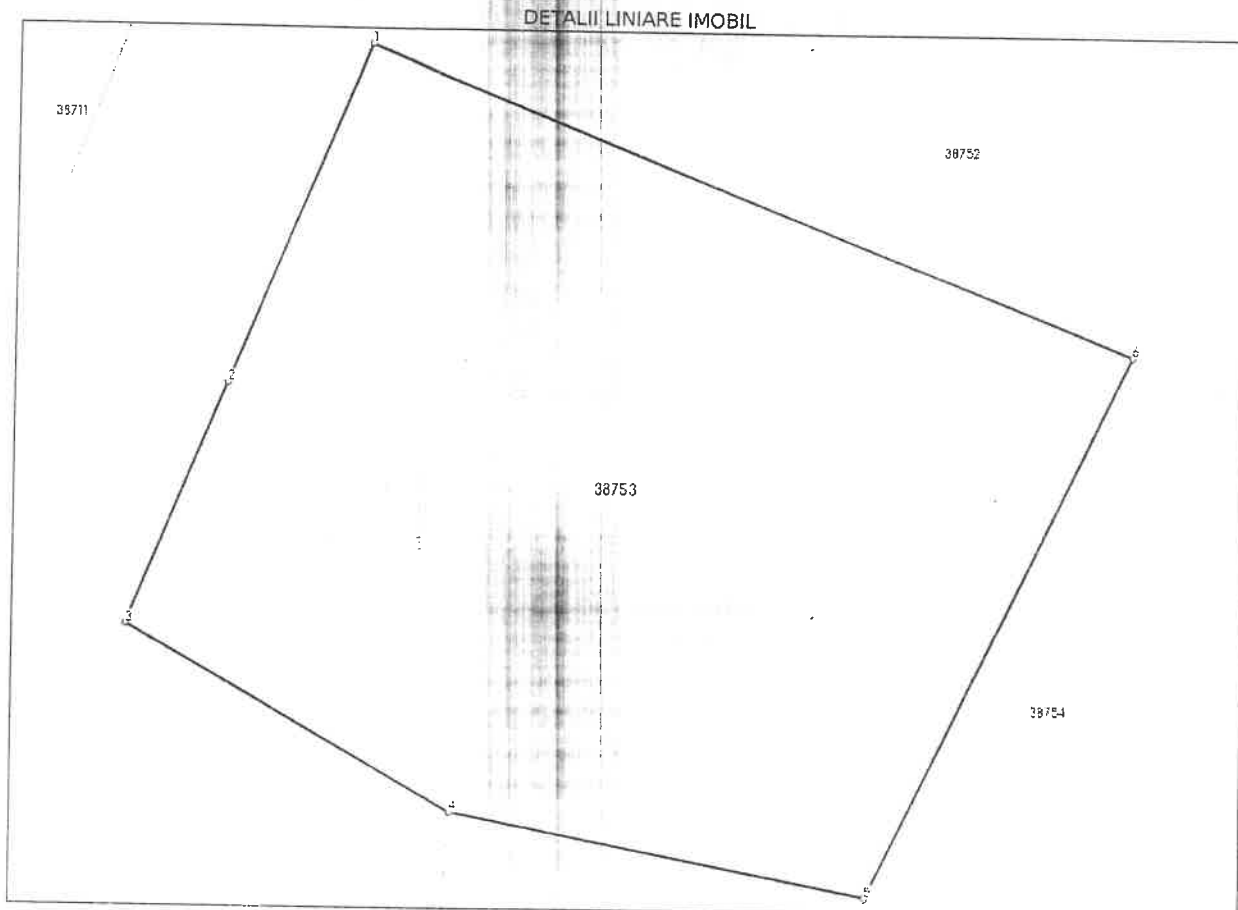
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
38753	89	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	DA	89	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct Început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	535.203,534 669.560,356	2	535.201,737 669.555,896	4.808
2	535.201,737 669.555,896	3	535.200,453 669.552,709	3.436
3	535.200,453 669.552,709	4	535.204,684 669.550,293	4.872
4	535.204,684 669.550,293	5	535.210,116 669.549,218	5.537

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
5	535.210,116 669.549,218	6	535.213,487 669.556,372	7.908
6	535.213,487 669.556,372	1	535.203,534 669.560,356	10.721

** 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,
31/07/2025, 10:46

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>

PROCES VERBAL

Încheiat astăzi, 05.08.2025 cu ocazia inspecției proprietății imobiliare situată în loc. Pojorâta, str. Fabricii, com. Pojorâta, jud. Suceava

Solicitant: COMUNA POJORÂTA

Destinatar: COMUNA POJORÂTA

Proprietar: COMUNA POJORÂTA DOMENIUL PRIVAT

Evaluator proprietăți imobiliare: PFA DOMINTE V. RODICA

S-a identificat amplasamentul, s-au făcut fotografii terenului și vecinătăților.

Descriere proprietate imobiliară:

Teren cu suprafața de 891 mp

- Carte funciară nr.: 38754 Pojorâta (629 mp), 38753 Pojorâta (89 mp), 41591 Pojorâta (173 mp),
- Localizare: loc. Pojorâta, str. Fabricii, com. Pojorâta;
- Drum acces: str. Fabricii - drum asfaltat;
- Suprafața: 891 mp;
- Deschidere drum: conform CF nr. 38754 Pojorâta;
- Forma terenului: neregulată;
- Relief: plan;
- Construcții pe amplasament: nu sunt;
- Vecinătăți: proprietăți private, str. Fabricii.

BENEFICIAR,
COMUNA POJORÂTA

ING. LEHACI SILVIU



PERSOANĂ FIZICĂ AUTORIZATĂ,
Evaluator autorizat,

ING. DOMINTE RODICA

