

COMUNA POJORATA			14.04.2026		
FISA MIJLOCULUI FIX			Cont contabil: 2111.4 - Terenuri - Domeniul Privat al UAT (104)		
Nr. inventar: 80644 Nr. documentului de provenienta: 1 Valoarea de inventar: 40.100,00 Valoarea amortizata: 0,00			Grupa: 7.1 Terenuri in folosinta		
Denumirea mijlocului fix si caracteristicile tehnice:					
Teren casa nr.402 Ruxandar V 557 mp			Codul de clasificare: 7.1		
Detalii: 557.00 MP			Data darii in folosinta: 31.03.2026 Anul: 2026 Luna: martie		
Caracteristici:			Data amortizarii complete: Anul: Luna:		
Observatii:			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 1/31.03.2026	Intrare in gestiune	1.00	40.100,00	40.100,00	

Nr. 54/31.03.2026

S + US
A.U.P.C.
BC

RAPORT DE EVALUARE

**ÎNTOCMIT DE EVALUATOR AUTORIZAT
SPECIALIZAREA EVALUARE BUNURI IMOBILE,
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 557 mp respectiv terenul format din parcela nr. cad./nr. top. 39066 din CF nr. 39066 Pojorâta, proprietate imobiliară situată în intravilanul loc. Pojorâta, loc numit HANDAL ADMINISTRATIV, com. Pojorâta, jud. Suceava, în scopul transferului dreptului de proprietate

PROPRIETAR: COMUNA POJORÂTA - DOMENIUL PRIVAT

SOLICITANT: COMUNA POJORÂTA

DESTINATAR: COMUNA POJORÂTA

Dominte R



MARTIE 2026

Evaluare proprietate imobiliară teren situată în intravilanul loc. Pojorâta, jud. Suceava, identică 1 cu parcela nr. top./nr. cad. 39066 din CF nr. 39066 Pojorâta

31 Martie 2026
Către COMUNA POJORÂTA,

RE: Evaluare proprietate imobiliară constând în teren cu suprafața de 557 mp format din parcela nr. cad./nr. top. 39066 din CF nr. 39066 Pojorâta, proprietate imobiliară situată în intravilanul loc. Pojorâta, loc numit HANDAL ADMINISTRATIV, loc. 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 557 mp format din parcela nr. cad./nr. top. 39066 din CF nr. 39066 Pojorâta, proprietate imobiliară situată în intravilanul loc. Pojorâta, loc numit HANDAL ADMINISTRATIV, jud. Suceava, este de:

45.186 lei (patruzecișicincimiiunasutăoptzecișisase lei)

echivalent a

8.862 Euro (optmiioptsuteșasezecișidoi 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 Bunuri Imobile



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, jud. Suceava, identică 2
cu parcela nr. top./nr. cad. 39066 din CF nr. 39066 Pojorâta

PARTEA INTAI - INTRODUCERE

1.1. Sinteza raportului

Solicitant evaluare: COMUNA POJORÂTA

Proprietar: COMUNA POJORÂTA - DOMENIUL PRIVAT

Adresa: str. Centru, nr. 551, loc. 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: 45.186 lei (8.862Euro).

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 evaluare bunuri imobile, membru titular ANEVAR



Evaluare proprietate imobiliară teren situată în intravilanul loc. Pojorâta, jud. Suceava, identică 3
cu parcela nr. top./nr. cad. 39066 din CF nr. 39066 Pojorâta

1.2. Certificare

Prin prezenta, în limita cunostintelor și informațiilor deținute, certificăm ca afirmațiile prezentate și susținute în această expertiză sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm ca analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentei expertize și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport de evaluare nu are nicio legătură cu declararea unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentei evaluări nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

La data elaborării acestei evaluări, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acesteia.

Cu stima,

Ing. Dominte Rodica 
Evaluator autorizat bunuri imobile, membru titular ANEVAR



Evaluare proprietate imobiliară teren situată în intravilanul loc. Pojorâta, jud. Suceava, identică 4
cu parcela nr. top./nr. cad. 39066 din CF nr. 39066 Pojorâta

PARTEA A DOUA - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Dominte Rodica, specializare evaluarea bunurilor imobile
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

Evaluare proprietate imobiliară constând în teren cu suprafața de 557 mp format din parcela nr. cad./nr. top. 39066 din CF nr. 39066 Pojorâta, proprietate imobiliară situată în intravilanul loc. Pojorâta, loc numit HANDAL ADMINISTRATIV, loc. 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. 39066 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

31.03.2026; 1 Euro=5,0988 lei

Data inspectiei: 05.03.2026

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.

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

- Extras de carte funciară nr. 39066 Pojorâta.

Evaluare proprietate imobiliară teren situată în intravilanul loc. Pojorâta, jud. Suceava, identică 5
cu parcela nr. top./nr. cad. 39066 din CF nr. 39066 Pojorâta

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 analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.

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.

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 R



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 însumate la recensământul din 2021, a rezultat că 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 Transrarau.

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.

Localitatea 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;
- Utilități ale amplasamentului: rețea alimentare energie electrică, telecomunicații;
- Dimensiunea și forma terenului: 557 mp, formă aprox. dreptunghiulară;
- Influența colțului: 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;
- Zona verde/mediu înconjurător: nu este cazul;
- Avantaje ale amplasamentului: amplasare în zonă mixtă;
- Amenajări ale terenului: terenul este amenajat cu cai de acces;

Evaluare proprietate imobiliară teren situată în intravilanul loc. Pojorâta, jud. Suceava, identică 8 cu parcela nr. top./nr. cad. 39066 din CF nr. 39066 Pojorâta

- Acces la teren, front stradal, distanta pana la drum de importanta locala: accesul se realizeaza din str. Handal (drum asfaltat) traversand terenul aferent unei proprietati private (putin facil);
- Distanta fata de centre comerciale: in zona;
- Distanta fata de institutii publice: in zona;
- Distanta rutiera fata de retele de transport urban: la limita;
- Indici urbanistici: nu se pot mentiona in lipsa certificatului de urbanism.

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

Harta:



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.

Evaluare proprietate imobiliară teren situată în intravilanul loc. Pojorâta, jud. Suceava, identică 9
cu parcela nr. top./nr. cad. 39066 din CF nr. 39066 Pojorâta

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 și 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 și 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.

4.4. 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. 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 6 - 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 30%.

Evaluare proprietate imobiliară teren situată în intravilanul loc. Pojorâta, jud. Suceava, identică 10 cu parcela nr. top./nr. cad. 39066 din CF nr. 39066 Pojorâta

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 1 folosita la evaluarea terenului subiect, comparabile 1 si 3 fiind terenuri situate in comunele vecine respectiv loc Sadova, cu caracteristici imobiliare asemanatoare cu cele ale comunei Pojorata.

In prima parte a anului 2026 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.

4.5.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



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, jud. Suceava, identică 12 cu parcela nr. top./nr. cad. 39066 din CF nr. 39066 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 îmbunătățiri interne, nici externe. Conform informațiilor primite nu există restricții speciale (altele decât cele uzuale ale zonei) de dezvoltare a amplasamentului.

Cea mai bună utilizare a sa este pentru « utilizare rezidențială ».

Metodologie

Evaluarea amplasamentului a fost efectuată prin metoda comparației directe, care este cea mai adecvată metoda atunci când există informații privind vânzări (oferte) de terenuri cu aceeași destinație.

Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare.

Ea este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă¹.

Metoda comparației directe își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea „de evaluat”.

Premisa majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate sau oferite spre tranzacționare despre care există informații suficiente.

Comparabila 1

Terenul proprietate privată este situat în loc. Pojorata, str. Harne, în apropierea benzinăriei Socar.

Terenul are o suprafață de 3.650 mp, are acces la drum asfaltat și conform celor declarate de proprietar la verificarea telefonică a comparabilei poate fi vândut și în parcele de aprox. 1.000 mp rezultate în urma divizării la același preț pe mp.

Oferta de vânzare este de 25 Euro/mp. Prețul estimat de tranzacție este $(100-30)\% \times 25,00$ Euro/mp = 17,50 Euro/mp; Marja de negociere de 30% s-a estimat la verificarea telefonică (0742130213) a comparabilei, în data de 31.03.2026.



Evaluare proprietate imobiliară teren situată în intravilanul loc. Pojorâta, jud. Suceava, identică 13 cu parcela nr. top./nr. cad. 39066 din CF nr. 39066 Pojorâta



Evaluare proprietate imobiliară teren situată în intravilanul loc. Pojorâta, jud. Suceava, identică 14 cu parcela nr. top./nr. cad. 39066 din CF nr. 39066 Pojorâta

Comparabila 2

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 $(100-20)\% \times 20$ Euro/mp=16,00 Euro/mp; Marja de negociere de 20% s-a estimat la verificarea telefonica (0764559145) a comparabilei, in data de 31.03.2026.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-cu-deschidere-mare-la-drum->

Postat 10 martie 2026

2.265 m², teren de vanzare - Sucea...


2.265 m², teren de vanzare - Sucea...

2.265 m², teren de vanzare - Sucea...

storia

BUCOVINA IMOBILIARE

Înapoi



Toate imaginile (7)

Teren intravilan cu deschidere mare la drum

45 000 € 20 €/m²

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 2265 m²

Tip teren: de construit

Localizare: suburbana

Dimensiuni: fără informații

Gard: da

Tip acces: asfaltat

Împrejurimi: padure munte

Media: electricitate apă curentă gaz

Tip vânzător: agenție

Publicitate Allianz TIRIAC Asigurare pentru casa ta

Tip vânzător: agenție

Publicitate Allianz TIRIAC Asigurare pentru casa ta

Descriere

Teren intravilan într-o zonă foarte bună din Sadova, aproape de drumul european.

Utilitățile sunt toate la drum cu excepția canalizării care încă nu există pe toată localitatea.

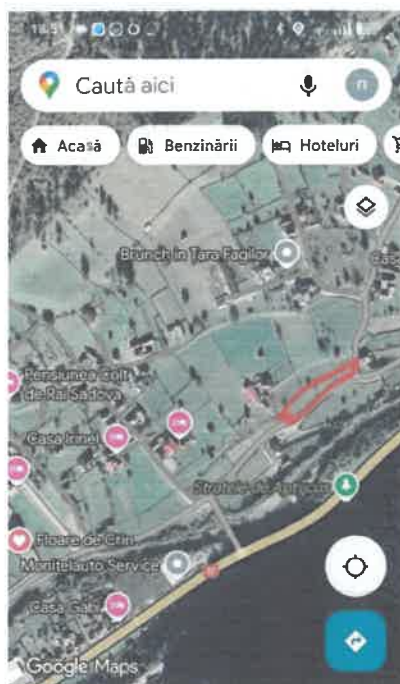
Deși există acei stâpi de medie pe teren, este loc pentru o construcție într-o parte a imobilului.

Terenul ar fi potrivit pentru o hală, un service, depozit, etc.

Mai multe detalii pe whatsapp.

Mai puțin

ID: 9828792 [Raportează](#)



Evaluare proprietate imobiliară teren situată în intravilanul loc. Pojorâta, jud. Suceava, identică 15 cu parcela nr. top./nr. cad. 39066 din CF nr. 39066 Pojorâta

Comparabila 3

Terenul proprietate privata este situat in loc. Sadova, str. Fundu Sadovei; vizavi de Lavanda Irinucai.

Terenul are o suprafata de 1.750 mp, acces la drum pietruit peste un podet pe paraul Sadova.

Oferta de vanzare este de 36.500 Euro, deci 20,86 Euro/mp. Pretul estimat de tranzactie este (100-30)%20,86 Euro/mp=14,60 Euro/mp; Marja de negociere de 30% s-a estimat la verificarea telefonica (tel. 0745181934) a comparabilei, in data de 31.03.2026.

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-com-sadova>



Postat 08 martie 2026

Vand teren intravilan com Sadova

36 500 € Prețul e negociabil

Suprafata utila: 1750 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

LOCALITATE



Sadova
Suceava



Sadova
Suceava

[Vezi locația pe hartă](#)

DESCRIERE

Vând teren intravilan situat in comuna Sadova jud Suceava zona Fundul Sadovei.

Terenul are acces de la drum principal (asfalt).
Stâlp curent electric pe proprietate, avantaj în cazul unui racord.
Dispune de apă curentă care tranzitează proprietatea!

Ideal pentru construcție de locuit gen casă sau cabană de vacanță!
Priveliște deosebită. Terenul fiind pe 3 etaje!

Actele sunt actualizate!
Preț 24E/mp.
Suprafata 1750mp.

Preț 3800euro negociabil.



Evaluare proprietate imobiliara teren situata în intravilanul loc. Pojorâta, jud. Suceava, identică 16 cu parcela nr. top./nr. cad. 39066 din CF nr. 39066 Pojorâta

Principalele caracteristici ale comparabilelor sunt prezentate in urmatoarul tabel :

Caracteristici	Proprietatea analizata	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Pret estimat de tranzactie/mp (Euro/mp)		25,00 marja de negociere 30% 17,50	20,00 marja de negociere 20% 16,00	36.500/1.750=20,86 marja de negociere 30% 14,60
Conditii de piata	Curenta	Oferta curenta	Oferta curenta	Oferta curenta
Localizare	com. Pojorata, loc. Pojorata, loc numit HANDAL ADMINISTRATIV, CF nr. 39066 Pojorata	com. Pojorata, loc. Pojorata, str. Harne	com. Sadova, loc. Sadova, zona Harne	com. Sadova, loc. Sadova, Fundu Sadovei
Suprafata (mp)	557	Aprox. 1.000 mp	2.265	1.750
Acces	putin facil	facil	facil	putin facil

Abordarea prin metoda comparatiei

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

ELEMENTE DE COMPARATIE	subiect	PROPRIETATI COMPARA - BILE		
		1	2	3
Suprafata teren (mp)	557	1.000	2.265	1.750
Pret estimat de tranzactie (EURO/mp)		17,50	16,00	14,60
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		17,50	16,00	14,60
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0, 00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		17,50	16,00	14,60
Conditii de vanzare	Nepartimitoare	Nepartimitoare	Nepartimitoare	Nepartimitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%

Evaluare proprietate imobiliara teren situata in intravilanul loc. Pojorata, jud. Suceava, identica 17 cu parcela nr. top./nr. cad. 39066 din CF nr. 39066 Pojorata

Dominte Rodica



Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		17,50	16,00	14,60
Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare	Nu sunt	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		17,50	16,00	14,60
Conditii de piata	Curente	Curente	Curente	Curente
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		17,50	16,00	14,60
Localizare	com. Pojorata, loc. Pojorata, loc numit HANDAL ADMINISTRATI V, CF nr. 39066 Pojorata	com. Pojorata, loc. Pojorata, str. Harne	com. Sadova, loc. Sadova, zona Harne	com. Sadova, loc. Sadova, Fundu Sadovei
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Suprafata	557	1.000	2.265	1.750
Ajustare (%)		0%	9%	9%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	1,44	1,31
Acces	putin facil	facil	facil	putin facil
Ajustare (%)		-10%	-10%	0%
Ajustare (EURO/mp)		-1,75	-1,60	0,00
Destinatie	constructii	constructii	constructii	constructii
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Total ajustare caracteristici fizice %		-10%	-1%	9%
Total ajustare caracteristici fizice		-1,75	-0,16	1,31

Evaluare proprietate imobiliară teren situată în intravilanul loc. Pojorâta, jud. Suceava, identică 18 cu parcela nr. top./nr. cad. 39066 din CF nr. 39066 Pojorâta

Dominte Rodica



(EURO/mp)				
Pret ajustat (EURO/mp)		15,75	15,84	15,91
Numar ajustari		1	2	1
Ajustare totală netă (EURO)		-1,75	-0,16	1,31
Ajustare totală netă (%)		-10%	-1%	9%
Ajustare totală brută (EURO)		1,75	3,04	1,31
Ajustare totală brută(%)		10%	19%	9%
Suprafata teren (mp)	557	mp		
Valoarea estimata	15,91	EURO/mp		
VALOARE ESTIMATA	8.862	EURO	45.186	RON
* cea mai mica corectie totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				3

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 - fara ajustari, proprietatile fiind situate in zone imobiliare asemanatoare;
- pentru suprafata terenului-
Proprietatile comparabile 1 si 2 difera numai in ceea ce priveste suprafata. Ajustarea pentru suprafata poate fi calculata dupa cum urmeaza folosind perechile 1 si 2: $(17,50\text{EUR}-16,00\text{EUR})/16,00\text{EUR}=0,09$ sau 9%. In cazul nostru, comparabilele 2 si 3 care au suprafete mai mari decat proprietatea subiect, deci sunt mai greu vandabile, se vor ajusta pozitiv cu 9%;
- pentru accesul la teren:
Proprietatile comparabile 2 si 3 difera numai in ceea ce priveste accesul. Ajustarea pentru acces poate fi calculata dupa cum urmeaza folosind perechile 2 si 3: $(16,00\text{EUR}-$

Dominte R



Evaluare proprietate imobiliară teren situată în intravilanul loc. Pojorâta, jud. Suceava, identică 19 cu parcela nr. top./nr. cad. 39066 din CF nr. 39066 Pojorâta

14,60EUR)/14,60EUR=0,096 sau 10%. În cazul nostru, față de proprietatea subiect, comparabilele 1 și 2 care au acces facil deci sunt mai ușor vandabile, se vor ajusta negativ cu 10%;

- pentru destinația terenului - fără ajustări, comparabilele având destinație construcții ca și terenul subiect.

Se alege comparabila cu cea mai mică corecție brută, valoarea corectată fiind:

COMPARABILA 3 - 15,91 Euro/mp

Valoarea estimată a terenului cu suprafața de 557 mp este:

557 mp x 15,91 Euro/mp = 8.862 Euro (45.186 lei)

Dominte Rodica



Evaluare proprietate imobiliară teren situată în intravilanul loc. Pojorâta, jud. Suceava, identică 20 cu parcela nr. top./nr. cad. 39066 din CF nr. 39066 Pojorâta

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: 45.186 lei (8.862 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 557 mp format din parcela nr. cad./nr. top. 39066 din CF nr. 39066 Pojorâta, proprietate imobiliară situată în intravilanul loc. Pojorâta, loc numit HANDAL ADMINISTRATIV, jud. Suceava, este de:

45.186 lei (patruzecișicincimiinasutăoptzecișisase lei)

echivalent a

8.862 Euro (optmiioptsuteșasezecișidoi Euro)



Ing. Dominte Rodica

Evaluator autorizat evaluare bunuri imobile, membru titular ANEVAR

Evaluare proprietate imobiliară teren situată în intravilanul loc. Pojorâta, jud. Suceava, identică 21 cu parcela nr. top./nr. cad. 39066 din CF nr. 39066 Pojorâta

Anexa 1 - Fotografii proprietate imobiliara evaluata



Dominte R



Evaluare proprietate imobiliară teren situată în intravilanul loc. Pojorâta, jud. Suceava, identică 22 cu parcela nr. top./nr. cad. 39066 din CF nr. 39066 Pojorâta



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 39066 Pojorâta

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Suceava, UAT Pojorâta, Loc. Pojorâta, Loc numit HANDAL ADMINISTRATIV

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	39066	557	Teren neimprejmit; imobil înscris în CF sporadic 34267; CF 34267, parte din nr. top. 356/1

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
22353 / 14/11/2024	
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Pojorâta); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
B1	Se înființează cartea funciara a imobilului 39066 ca urmare a finalizarii înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 2871.
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.214; Adeverința nr. 1532 din 24.10.2022 emis de Primăria Comunei Pojorâta);	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală;
1/1	A1
1) COMUNA POJORĂTA - DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI .

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
5	534.635,064 669.096,234	6	534.637,286 669.101,323	5.553
6	534.637,286 669.101,323	7	534.625,228 669.108,654	14.112
7	534.625,228 669.108,654	8	534.617,32 669.113,435	9.241
8	534.617,32 669.113,435	9	534.607,425 669.119,233	11.469
9	534.607,425 669.119,233	10	534.597,812 669.125,333	11.385
10	534.597,812 669.125,333	11	534.590,889 669.114,941	12.487
11	534.590,889 669.114,941	1	534.604,791 669.107,609	15.717

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

Data și ora generării,

02/02/2026, 10:31

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>

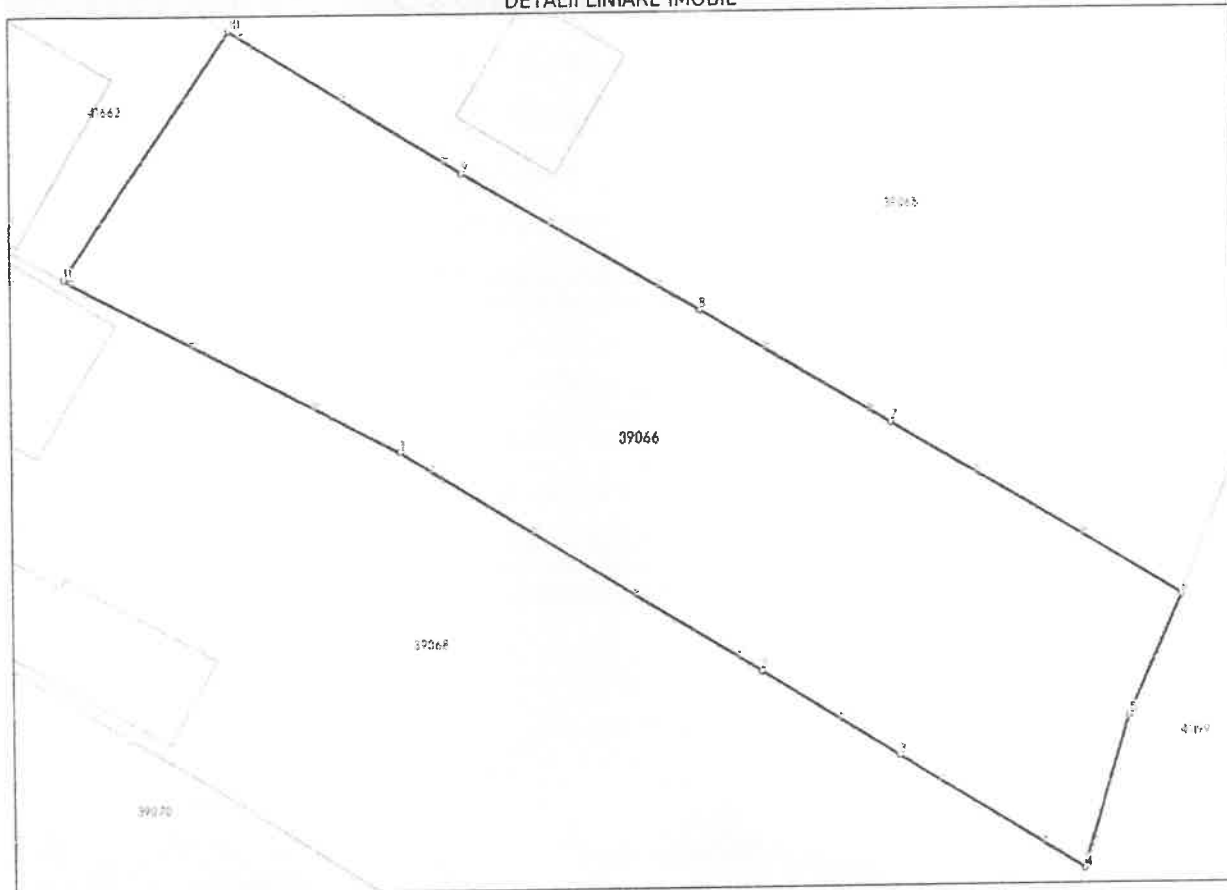
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
39066	557	imobil înscris în CF sporadic 34267; CF 34267, parte din nr. top. 356/1

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	DA	557	-	-	-	

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 (m)
1	534.604,791 669.107,609	2	534.619,785 669.098,261	17.669
2	534.619,785 669.098,261	3	534.625,497 669.094,657	6.754
3	534.625,497 669.094,657	4	534.633,138 669.089,873	9.015
4	534.633,138 669.089,873	5	534.635,064 669.096,234	6.646

PROCES VERBAL

Încheiat astăzi, 31.03.2026 cu ocazia inspecției proprietății imobiliare - teren-situată în loc. Pojorâta, înscrisă în CF nr. 39066 Pojorâta.

Solicitant: COMUNA POJORÂTA

Destinatar: COMUNA POJORÂTA

Proprietar: COMUNA POJORÂTA DOMENIUL PRIVAT

Evaluator bunuri imobile: PFA DOMINTE V. RODICA

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

Descriere proprietate imobiliară:

1. Teren cu suprafața de 557 mp

- Carte funciară nr.: 39066 Pojorâta;
- Localizare: intravilan loc. Pojorâta, loc numit Handal administrativ;
- Drum acces: din DN 17 peste o proprietate privată;
- Suprafața: 557 mp intravilan;
- Deschidere drum: -
- Forma terenului: aprox. dreptunghiulară;
- Relief: plan;
- Construcții pe amplasament: -
- Vecinătăți: proprietăți private.

**BENEFICIAR,
COMUNA POJORÂTA**

ING. LEHACI SILVIU

**PERSOANĂ FIZICĂ AUTORIZATĂ,
Evaluator autorizat,**

ING. DOMINTE RODICA

