

Nr. 56/02.04.2026



S+US
A.H.C.C.
AC

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 3.987 mp respectiv parcela nr. cad./nr. top. 38562 din CF nr. 38562 Pojorâta situată în intravilanul loc. Pojorâta și parcela nr. cad./nr. top. 38564 din CF nr. 38564 Pojorâta situată în extravilanul loc. Pojorâta, loc numit Pecistei, com. Pojorâta, jud. Suceava, în scopul transferului dreptului de proprietate

PROPRIETAR: COMUNA POJORĂȚA - DOMENIUL PRIVAT

SOLICITANT: COMUNA POJORĂȚA

Dominte R

DESTINATAR: COMUNA POJORĂȚA



APRILIE 2026

Evaluare proprietate imobiliară teren situată în intravilanul și extravilanul loc. Pojorâta, loc numit Pecistei, com. Pojorâta, jud. Suceava, identică cu parcela nr. top./nr. cad. 38562 din CF nr. 38562 Pojorâta și parcela nr. top./nr. cad. 38564 din CF nr. 38564 Pojorâta

02 Aprilie 2026
Către COMUNA POJORÂTA,

RE: Evaluare proprietate imobiliară constând în teren cu suprafața de 3.987 mp respectiv parcela nr. cad./nr. top. 38562 din CF nr. 38562 Pojorâta situată în intravilanul loc. Pojorâta și parcela nr. cad./nr. top. 38564 din CF nr. 38564 Pojorâta situată în extravilanul loc. Pojorâta, loc numit Pecistei, com. Pojorâta, jud. Suceava, în scopul transferului dreptului de proprietate

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 3.987, respectiv parcela cu nr. cad./nr. top. 38562 din CF nr. 38562 Pojorâta situată în intravilanul loc. Pojorâta și parcela nr. cad./nr. top. 38564 din CF nr. 38564 Pojorâta situată în extravilanul loc. Pojorâta, loc numit Pecistei, com. Pojorâta, jud. Suceava este de:

170.754 lei (unasutășaptezecimiișaptesutecincizecișipatru lei)

echivalent a

33.491 Euro (treizecișitreimiipatrusutenouăzecișiu 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 PIETEL.....	10
5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI.....	12
6. EVALUAREA PROPRIETATII.....	13
7. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	22
Anexa 1 -Fotografii proprietate evaluata.....	23

Evaluare proprietate imobiliară teren situată în intravilanul și extravilanul loc. Pojorâta, loc numit Pecistei, com. Pojorâta, jud. Suceava, identică cu parcela nr. top./nr. cad. 38562 din CF nr. 38562 Pojorâta și parcela nr. top./nr. cad. 38564 din CF nr. 38564 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: 170.754 lei (33.491 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 și vândute cu caracteristici asemănătoare proprietății subiect.

Ing. Dominte Rodica 
Evaluator autorizat Evaluare Bunuri Imobile, membru titular ANEVAR



Evaluare proprietate imobiliară teren situată în intravilanul și extravilanul loc. Pojorâta, loc numit Pecistei, com. Pojorâta, jud. Suceava, identică cu parcela nr. top./nr. cad. 38562 din CF nr. 38562 Pojorâta și parcela nr. top./nr. cad. 38564 din CF nr. 38564 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 Evaluare Bunuri Imobile, membru titular ANEVAR



Evaluare proprietate imobiliară teren situată în intravilanul și extravilanul loc. Pojorâta, loc numit Pecistei, com. Pojorâta, jud. Suceava, identică cu parcela nr. top./nr. cad. 38562 din CF nr. 38562 Pojorâta și parcela nr. top./nr. cad. 38564 din CF nr. 38564 Pojorâta

PARTEA A DOUA - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Dominte Rodica, specializare evaluare bunuri imobile
str. Trandafirilor, nr. 22 Câmpulung 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 3.987 mp respectiv parcela nr. cad./nr. top. 38562 din CF nr. 38562 Pojorâta situată în intravilanul loc. Pojorâta și parcela nr. cad./nr. top. 38564 din CF nr. 38564 Pojorâta situată în extravilanul loc. Pojorâta, loc numit Pecistei, 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. 38562 Pojorâta si in CF nr. 38564 Pojorâta
Conform inscrierilor in Partea III. SARCINI a cartilor 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

02.04.2026; 1 Euro=5,0985 lei
Data inspectiei: 02.04.2026

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. 38562 Pojorâta;
- Extras de carte funciară nr. 38564 Pojorâta.

Evaluare proprietate imobiliară teren situată în intravilanul și extravilanul loc. Pojorâta, loc numit Pecistei, com. Pojorâta, jud. Suceava, identică cu parcela nr. top./nr. cad. 38562 din CF nr. 38562 Pojorâta și parcela nr. top./nr. cad. 38564 din CF nr. 38564 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 reprezentantului proprietarului;
- ✓ Opinia evaluatorului trebuie analizată in 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.

Comuna 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, terenul fiind la ieșire din loc. Pojorata spre Fundu Moldovei, în apropierea pensiunii Baci.

Locația din extravilan beneficiază de învecinarea cu următoarele avantaje:

- acces facil din DJ 175;
- amplasare într-o zonă turistică.

3.2. Descrierea proprietății

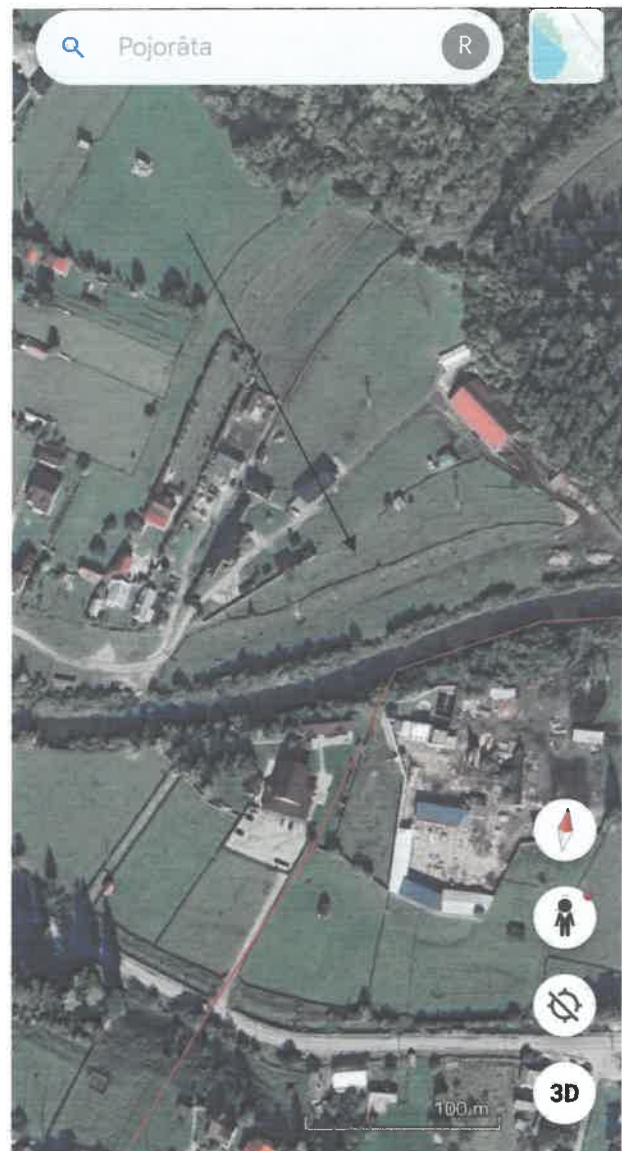
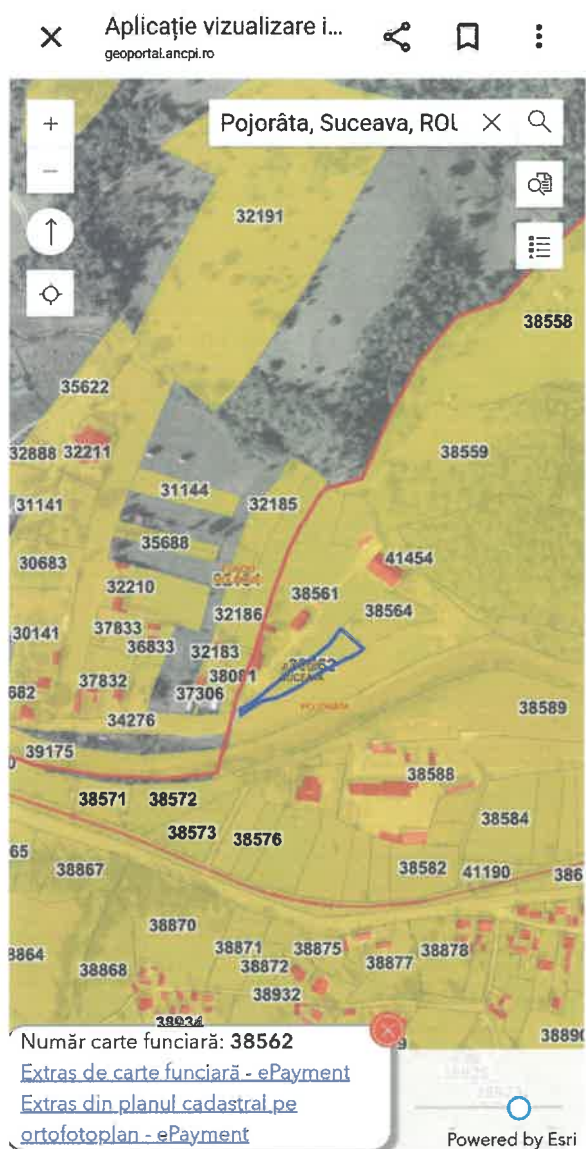
3.2.1. Descrierea amplasamentului

- Utilizarea terenului în zonă: rezidențială, turistică;
- Utilități ale amplasamentului: electricitate;
- Dimensiunea și forma terenului: 3.987 mp din care 1.713 mp intravilan, 2.274 extravilan, forma aprox. triunghiulară;
- Teren în exces și teren în surplus: nu este cazul;
- Topografie: plan;
- Vecinatati: prop. private;
- Avantaje ale amplasamentului: acces facil din DJ 175;
- Acces la teren, front stradal, distanța până la drum de importanță națională: accesul se realizează din DJ 175, terenul situându-se între râul Moldova și pădure;
- Destinație: faneată.

Terenul este liber de construcții și este traversat de rețeaua de electricitate.

Evaluare proprietate imobiliară teren situată în intravilanul și extravilanul loc. Pojorâta, loc numit Pecistei, com. Pojorâta, jud. Suceava, identică cu parcela nr. top./nr. cad. 38562 din CF nr. 38562 Pojorâta și parcela nr. top./nr. cad. 38564 din CF nr. 38564 Pojorâta

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 faneata.

Evaluare proprietate imobiliară teren situată în intravilanul și extravilanul loc. Pojorâta, loc numit Pecistei, com. Pojorâta, jud. Suceava, identică cu parcela nr. top./nr. cad. 38562 din CF nr. 38562 Pojorâta și parcela nr. top./nr. cad. 38564 din CF nr. 38564 Pojorâta

PARTEA A PATRA. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

4.1. Definirea produsului imobiliar

Proprietatea imobiliara evaluata intra in categoria proprietatilor imobiliare situate in intravilanul si extravilanul zonei de munte a judetului Suceava, pe care sunt permise a se edifica anumite constructii (drumuri, parcare, constructii cu caracter provizoriu).

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 din extravilanul comunei Pojorata, o piata putin activa in prima parte a anului 2026 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 proprietatii analizate luand in considerare tipul definit, analiza cererii are la baza dezvoltarea economica a zonei.

Nivelul acestei cereri determina atractivitatea unui proprietati imobiliare.

Exista cerere redusa pentru proprietati imobiliare respectiv terenuri in extravilan la limita cu intravilanul cu suprafete de 2.000 mp - 6.000 mp, potentiali cumparatori fiind mai interesati de terenuri situate in zone de interes turistic (Izvorul Giumalau, Pasul Mestecanis), pe care se pot edifica constructii in scop turistic, dar si edificii de cult religios.

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

Intervalul de valori pentru proprietati imobiliare - terenuri oferite spre vanzare in zona com. Pojorata, cu suprafete de 1.000 mp pana la 8.000 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

Evaluare proprietate imobiliară teren situată în intravilanul și extravilanul loc. Pojorâta, loc 10 numit Pecistei, com. Pojorâta, jud. Suceava, identică cu parcela nr. top./nr. cad. 38562 din CF nr. 38562 Pojorâta și parcela nr. top./nr. cad. 38564 din CF nr. 38564 Pojorâta

utilitati si situate in zone de interes turistic), in functie de caracteristici cu o marja de negociere larga, de 0% pana la 30%.

Din analiza pietei imobiliare in zona analizata am identificat doua oferte si o vanzare recenta de terenuri cu caracteristici asemanatoare cu cele ale terenului de evaluat care constituie comparabilele folosite la evaluarea terenului subiect, comparabile care sunt prezentate in partea a 6-a a lucrarii.

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.

4.4.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) - este greu de estimat datorita numarului scazut de tranzactii, dar consider ca se manifesta un dezechilibru in favoarea cererii.

Dominte Rodica



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 cea mai buna utilizare este cea de **teren constructii permise in intravilan respectiv in extravilan.**

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 pasune ».

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, com. Sadova. El are o suprafata de 3.414 mp si este situat partial in intravilan si partial in extravilan.

Oferta de vanzare este de 10,00 Euro/mp. Pretul estimat de tranzactie este $(100-20)\%10,00$ Euro/mp=8,00Euro/mp; Marja de negociere de 20% s-a estimat la verificarea telefonica a comparabilei pe 02.04.2026.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-parial-intravilan-la-soare-i-cu-acces-la-drum-public-IDDyBK>

Teren parțial intravilan la soare și cu acces la drum public

33 000 €

10 €/m²

Sadova, Sadova, Suceava

¹ în măsura în care există amplasamente similare

Evaluare proprietate imobiliară teren situată în intravilanul și extravilanul loc. Pojorâta, loc numit Pecistei, com. Pojorâta, jud. Suceava, identică cu parcela nr. top./nr. cad. 38562 din CF nr. 38562 Pojorâta și parcela nr. top./nr. cad. 38564 din CF nr. 38564 Pojorâta



Teren de vânzare

Suprafață utilă: 3414 m²

Tip teren: de construit

Localizare: fără informații

Dimensiuni: fără informații

Evaluare proprietate imobiliară teren situată în intravilanul și extravilanul loc. Pojorâta, loc numit Pecistei, com. Pojorâta, jud. Suceava, identică cu parcela nr. top./nr. cad. 38562 din CF nr. 38562 Pojorâta și parcela nr. top./nr. cad. 38564 din CF nr. 38564 Pojorâta

Gard: da

Tip acces: asfaltat

Imprejurimi: paduremunte

Media: electricitate

Tip vânzător: agenție

Descriere

Teren intravilan 3190 mp și 224 mp extravilan, intabulat pe posesie.

Are acces din drum public direct, posibilitate de rețea electrică.

Este și parte plană și parte inclinată, iar sus este zona cu view frumos.

Terenul este mărginit și de un pârâiaș mic pe o latură, care nu curge tot timpul.

Mai multe detalii pe whatsapp sau la telefon.

ID: 9427828 BUCOVINA IMOBILIARE, tel. 0764559145

Comparabila 2

Terenul proprietate privata este situat in extravilanul comunei Pojorata.

Terenul are o suprafață de 2.260 mp cu acces la drum asfaltat respectiv DN 17. Oferta de vanzare este de 15.000 Euro, deci de 6,64 Euro/mp. Pretul estimat de tranzactie este $(100-5)\% \cdot 6,64 \text{ Euro/mp} = 6,31 \text{ Euro/mp}$; Marja de negociere de 5% s-a estimat la verificarea comparabilei, in data de 02.04.2026.



România / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Teren...

Teren 2.260 mp Pasul Mestecăniș Valea Putnei, cu deschidere la DN17, zonă turistică

15 000 EUR negociabil

Timis Dumbrevita

Viz. pe harta

vechitatis 8/27/2026 7:09:43 PM

Specificații

Suprafata terenului 2260 m²

60

De vacanta

Mesaj

Specificații

Suprafata terenului 2260 m²

Front stradal 60

Destinatie De vacanta

Amenajare strazi Asfaltate

Utilitati generale Apa, Curent

Alte caracteristici Acces auto, La sosea

Descriere

Proprietar, vând teren 2.260 mp situat în Pasul Mestecăniș, la intrarea în satul Valea Putnei, comuna Pojorâta, județul Suceava.

Terenul este extravilan, dar imediat lângă intravilan, ceea ce permite introducerea rapidă în intravilan (ideal pentru construcții).

Deschidere generoasă la DN17 (drumul european E58)

Acces auto direct din șosea

Zonă turistică aproape de Vatra Dornei și Câmpulung Moldovenesc

Priveliște panoramică spre munți

Curent și apă în apropiere (rețea la marginea satului)

ideal pentru: casă de vacanță, cabană turistică, investiție imobiliară.

Poziționare excelentă în Pasul Mestecăniș zonă

Destinatie De vacanta

Amenajare strazi Asfaltate

Utilitati generale Apa, Curent

Alte caracteristici Acces auto, La sosea

Descriere

Proprietar, vând teren 2.260 mp situat în Pasul Mestecăniș, la intrarea în satul Valea Putnei, comuna Pojorâta, județul Suceava.

Terenul este extravilan, dar imediat lângă intravilan, ceea ce permite introducerea rapidă în intravilan (ideal pentru construcții).

Deschidere generoasă la DN17 (drumul european E58)

Acces auto direct din șosea

Zonă turistică aproape de Vatra Dornei și

Câmpulung Moldovenesc

Priveliște panoramică spre munți

Curent și apă în apropiere (rețea la marginea satului)

ideal pentru: casă de vacanță, cabană turistică, pensiune montană sau investiție imobiliară.

Poziționare excelentă, în Pasul Mestecăniș zonă de tranzit și turism montan.

ID anunț: 1763021832

Mesaj

Evaluare proprietate imobiliară teren situată în intravilanul și extravilanul loc. Pojorâta, loc numit Pecistei, com. Pojorâta, jud. Suceava, identică cu parcela nr. top./nr. cad. 38562 din CF nr. 38562 Pojorâta și parcela nr. top./nr. cad. 38564 din CF nr. 38564 Pojorâta



Comparabila 3

Terenul proprietate privata este situat in intravilan la limita cu extravilanul loc. Pojorata, zona Valea Pojoratei.

Terenul are o suprafata de 3.601 mp. El a fost vandut in noiembrie 2025 cu 6 Euro/mp.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-sub-pdure-IDDtYB>

BUCOVINA IMOBILIARE

Evaluare proprietate imobiliara teren situata in intravilanul si extravilanul loc. Pojorata, loc numit Pecistei, com. Pojorata, jud. Suceava, identica cu parcela nr. top./nr. cad. 38562 din CF nr. 38562 Pojorata si parcela nr. top./nr. cad. 38564 din CF nr. 38564 Pojorata

Teren intravilan sub pădure

22 000 €

6 €/m²

Pojorata, Pojorata, Suceava

✓ Teren de vânzare

Suprafață utilă: 3601 m²

Tip teren: de construit

Localizare: rurala

Dimensiuni: fără informații

Gard: da

Tip acces: nepavat

Împrejurimi: padure munte

Media: electricitate

Tip vânzător: agenție

✓ **Descriere**

Teren intravilan cu acces din drum public pe Valea pojorâtei.

Suprafața este de 3601 mp în totalitate și este împrejmuit pe 3 laturi.

Rețeaua electrică la limita proprietății și posibilitate de apă prin cădere din pădurea de mai sus de teren. Terenul are un view frumos spre muntele Măgura.

Accesul din drumul public necesită amenajare pe aprox 10 metri.

ID: 9410025 Tel: 0764559145

3 601 m² teren de vânzare - Suceava...

storia

BUCOVINA IMOBILIARE >

Înapoi

Toate imaginile (6)

Teren intravilan sub pădure

22 000 € 6 €/m²

Pojorata, Pojorata, Suceava

Pojorata, Pojorata, Suceava

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 3601 m²

Tip teren: de construit

Localizare: rurala

Dimensiuni: fără informații

Gard: da

Tip acces: nepavat

Împrejurimi: pădure munte

Media: electricitate

Tip vânzător: agenție

Descriere

Teren intravilan cu acces din drum public pe Valea pojorâtei.

Suprafața este de 3601 mp în totalitate și este împrejmuit pe 3 laturi.

Rețeaua electrică la limita proprietății și posibilitate de apă prin cădere din pădurea de mai sus de teren.

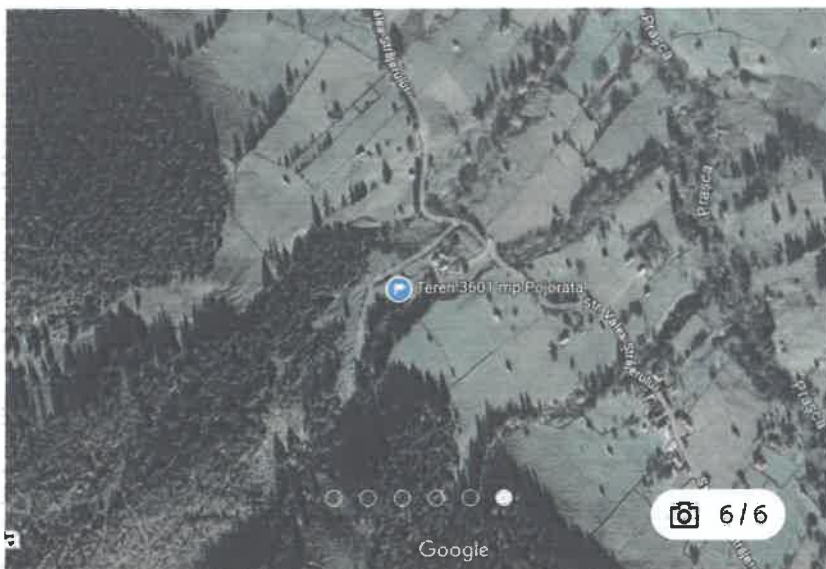
Terenul are un view frumos spre muntele Măgura.

Accesul din drumul public necesită amenajare pe aprox 10 metri.

Mai puțin

ID: 9410025 [Raportează](#)

Evaluare proprietate imobiliară teren situată în intravilanul și extravilanul loc. Pojorâta, loc numit Pécistei, com. Pojorâta, jud. Suceava, identică cu parcela nr. top./nr. cad. 38562 din CF nr. 38562 Pojorâta și parcela nr. top./nr. cad. 38564 din CF nr. 38564 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)		10,00 marja de negociere 10% 8,00	15.000/2.260=6,64 marja de negociere 5% 6,31	6,00 vanzare 6,00
Conditii de piata	Curenta	Oferta curenta	Oferta curenta	Vanzare noiembrie 2025
Localizare	loc. Pojorata, Pecistei, CF nr. 38562 Pojorata intravilan, CF nr. 38564 Pojorata extravilan	Com. Sadova, loc. Sadova, partial intravilan, partial extravilan	Com. Pojorata, loc. Valea Putnei, extravilan la limita cu intravilan	com. Pojorata, loc. Pojorata, Valea Pojoratei intravilan la limita cu extravilan
Suprafata (mp)	3.987	3.414	2.260	3.601
Acces	Facil	Putin facil	Facil	Putin facil

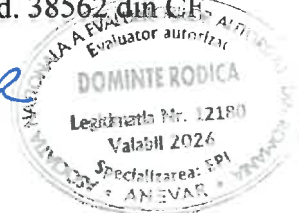
Abordarea prin metoda comparatiei

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

ELEMENTE DE COMPARATIE	subiect	PROPRIETATI COMPARA - BILE		
		1	2	3
Suprafata teren (mp)	3.987	3.414	2.260	3.601
Pret estimat de tranzactie (EURO/mp)		8,00	6,31	6,00
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%

Evaluare proprietate imobiliară teren situată în intravilanul și extravilanul loc. Pojorâta, loc numit Pecistei, com. Pojorâta, jud. Suceava, identică cu parcela nr. top./nr. cad. 38562 din CF nr. 38562 Pojorâta și parcela nr. top./nr. cad. 38564 din CF nr. 38564 Pojorâta

Dominte Rodica



Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		8,00	6,31	6,00
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		8,00	6,31	6,00
Conditii de vanzare	Nepartimitoare	Nepartimitoare	Nepartimitoare	Nepartimitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		8,00	6,31	6,00
Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare	Nu sunt	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		8,00	6,31	6,00
Conditii de piata	Curente	Curente	Curente	Curente
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Pret corectat (EURO/mp)		8,00	6,31	6,00
Localizare	loc. Pojorata, Pecistei, CF nr. 38562 Pojorata intravilan, CF nr. 38564 Pojorata extravilan	Com. Sadova, loc. Sadova, partial intravilan, partial extravilan	Com. Pojorata, loc. Valea Putnei, extravilan la limita cu intravilan	com. Pojorata, loc. Pojorata, Valea Pojoratei intravilan la limita cu extravilan
Ajustare (%)		0%	33%	33%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	2,08	1,98
Suprafata	3.987	3.414	2.260	3.601
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Acces	facil	putin facil	facil	putin facil

Evaluare proprietate imobiliară teren situată în intravilanul și extravilanul loc. Pojorâta, loc numit Pecistei, com. Pojorâta, jud. Suceava, identică cu parcela nr. top./nr. cad. 38562 din CF nr. 38562 Pojorâta și parcela nr. top./nr. cad. 38564 din CF nr. 38564 Pojorâta

Dominte R



Ajustare (%)		5%	0%	5%
Ajustare (EURO/mp)		0,40	0,00	0,30
Destinatie	Constructii (permise in intravilan respectiv in extravilan)	constructii	constructii	constructii
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
Total ajustare caracteristici fizice %		5%	33%	38%
Total ajustare caracteristici fizice (EURO/mp)		0,40	2,08	2,28
Pret ajustat (EURO/mp)		<u>8,40</u>	8,39	8,28
Numar ajustari		1	1	2
Ajustare totală netă (EURO)		0,40	2,08	2,28
Ajustare totală netă (%)		5%	33%	38%
Ajustare totală brută (EURO)		<u>0,40</u>	2,08	2,28
Ajustare totală brută(%)		<u>5%</u>	33%	38%
Suprafata teren (mp)	3.987	mp		
Valoarea estimata	8,40	EURO/mp		
VALOARE ESTIMATA	33.491	EURO	170.754	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;

Evaluare proprietate imobiliară teren situată în intravilanul și extravilanul loc. Pojorâta, loc 20 numit Pecistei, com. Pojorâta, jud. Suceava, identică cu parcela nr. top./nr. cad. 38562 din CF nr. 38562 Pojorâta și parcela nr. top./nr. cad. 38564 din CF nr. 38564 Pojorâta

Dominte R



- pentru localizare:

Proprietatile comparabile 1 si 3 difera numai in ceea ce priveste localizarea. Ajustarea pentru localizare poate fi calculata dupa cum urmeaza folosind perechile 1 si 3: $(8,00\text{EUR}-6,00\text{EUR})/6,00\text{EUR}=0,33$ sau 33%. 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 33%;

- pentru suprafata terenului: fara ajustari;

- 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: $(6,31\text{EUR}-6,00\text{EUR})/6,00\text{EUR}=0,05$ sau 5%. În cazul nostru, față de proprietatea subiect, comparabilele 1 si 3 care au acces mai puțin facil deci sunt mai greu vandabile, se vor ajusta pozitiv cu 5%;

- 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 - 8,40 Euro/mp

Valoarea estimata a terenului cu suprafata de 3.987 mp este:

3.987 mp x 8,40 Euro/mp = 33.491 Euro (170.754 lei)

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: 170.754 lei (33.491 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 cu caracteristici asemănătoare proprietății subiect.

Valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare constând în teren cu suprafața de 3.987, respectiv parcela cu nr. cad./nr. top. 38562 din CF nr. 38562 Pojorâta situată în intravilanul loc. Pojorâta și parcela nr. cad./nr. top. 38564 din CF nr. 38564 Pojorâta situată în extravilanul loc. Pojorâta, loc numit Pecistei, com. Pojorâta, jud. Suceava este de:

170.754 lei (unasutășaptezecimiișaptesutecincizecișipatru lei)

echivalent a

33.491 Euro (treizecișitreimișpatrusutenouăzecișiu Euro)

Valorile estimate sunt valabile la data întocmirii prezentului raport.

Aceasta 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



Evaluare proprietate imobiliară teren situată în extravilanul com. Pojorâta, jud. Suceava, identică cu parcela nr. top./nr. cad. 41305 din CF nr. 41305 Pojorâta

Anexa 1 - Fotografii proprietate imobiliara evaluata



Dominte R





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38562 Pojorâta

Nr. cerere	13183
Ziua	30
Luna	03
Anul	2026

Cod verificare
100205424041



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38562	1.713	Teren neimprejmuit; imobil inregistrat in CF sporadic 34597; Provenit din CF 34597, nr. cad. 34597

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
21849 / 14/11/2024		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Pojorâta); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 38562 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 2362.	A1
Act Administrativ nr. 114, din 08/11/2018 emis de Consiliul Local Pojorâta (act administrativ nr 12 din 26.02.2019, emis de Consiliul Local Pojorata;act administrativ nr 6037 din 01.10.2019, emis de Primaria Pojorata);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA POJORĂTA - DOMENIUL PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI .

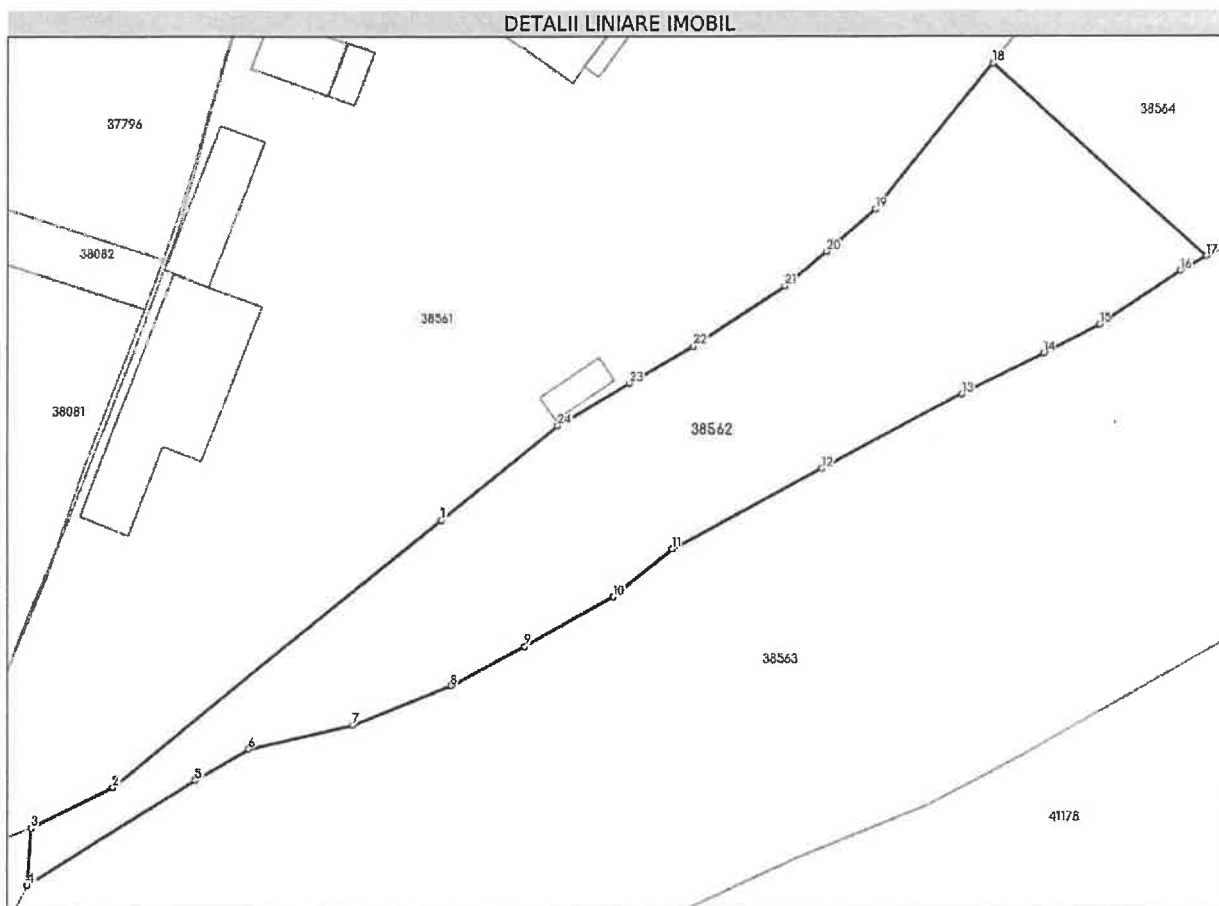
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
38562	1.713	imobil inscris in CF sporadic 34597; Provenit din CF 34597, nr. cad. 34597

* 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	NU	1.713	-	-	-	

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	533.722,298 669.857,699	2	533.691,326 669.832,237	40.095
3	533.683,473 669.828,328	4	533.683,099 669.822,898	5.443
5	533.699,097 669.832,855	6	533.704,141 669.835,854	5.868
7	533.713,987 669.838,124	8	533.723,224 669.841,869	9.967

Punct început	X/Y	Punct sfârșit	X/Y	Lungime segment (** (m)
2	533.691,326 669.832,237	3	533.683,473 669.828,328	8.772
4	533.683,099 669.822,898	5	533.699,097 669.832,855	18.844
6	533.704,141 669.835,854	7	533.713,987 669.838,124	10.104
8	533.723,224 669.841,869	9	533.730,291 669.845,659	8.019

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
9	533.730,291 669.845,659	10	533.738,733 669.850,341	9.653	10	533.738,733 669.850,341	11	533.744,286 669.854,892	7.18
11	533.744,286 669.854,892	12	533.758,415 669.862,604	16.097	12	533.758,415 669.862,604	13	533.771,644 669.869,716	15.02
13	533.771,644 669.869,716	14	533.779,409 669.873,617	8.69	14	533.779,409 669.873,617	15	533.784,744 669.876,345	5.992
15	533.784,744 669.876,345	16	533.792,416 669.881,485	9.235	16	533.792,416 669.881,485	17	533.794,944 669.882,949	2.921
17	533.794,944 669.882,949	18	533.774,448 669.901,298	27.509	18	533.774,448 669.901,298	19	533.763,395 669.887,407	17.752
19	533.763,395 669.887,407	20	533.758,796 669.883,376	6.116	20	533.758,796 669.883,376	21	533.754,904 669.880,07	5.107
21	533.754,904 669.880,07	22	533.746,252 669.874,353	10.37	22	533.746,252 669.874,353	23	533.740,201 669.870,788	7.023
23	533.740,201 669.870,788	24	533.733,364 669.866,704	7.964	24	533.733,364 669.866,704	1	533.722,298 669.857,699	14.267

** 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,

30/03/2026, 13:35

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. 38564 Pojorâta

Nr. cerere	15039
Ziua	16
Luna	04
Anul	2026
Cod verificare 100206377890	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38564		2.274	Teren neîmprejmuit; imobil înscris în CF sporadic 34599; Provenit din CF 34599, nr. cad. 34599, CF 33764, 33756, 33754, 33546, parte din nr. top. 3104/6, 3104/11, 3104/1, 3104/8

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscriseri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
21851 / 14/11/2024 Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Pojorâta); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciara a imobilului 38564 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 2364.	A1
Act Administrativ nr. 114, din 08/11/2018 emis de Consiliul Local Pojorâta (act administrativ nr 6033 din 01.10.2019, emis de Primaria Pojorata;act administrativ nr 12 din 26.02.2019, emis de Consiliul Local Pojorata);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA POJORĂTA, - DOMENIUL PRIVAT	A1 / B.3
12674 / 26/03/2026 Act Administrativ nr. 12, din 26/02/2019 emis de Consiliul local al comunei Pojorâta;		
B3	se notează apartenența imobilului de sub A.1 la domeniul privat al Comunei Pojorâta	A1

C. Partea III. SARCINI .

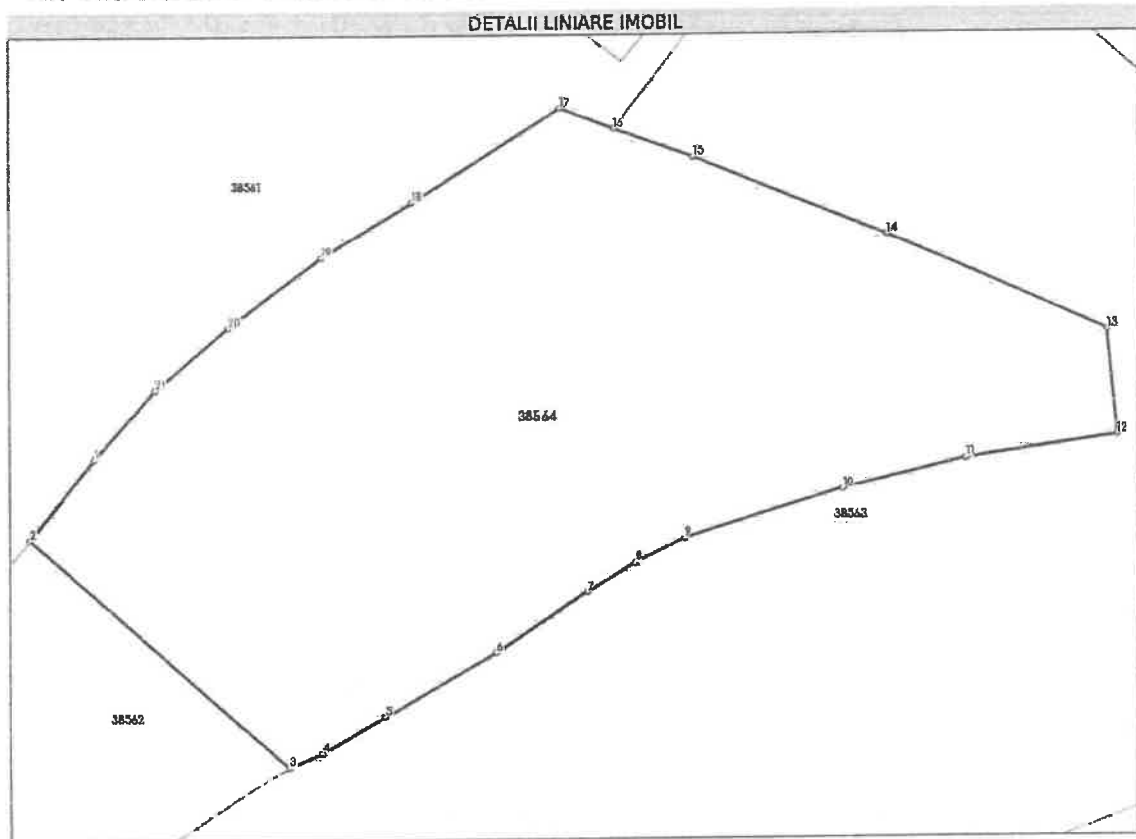
Inscriseri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
38564	2.274	Imobil înscris în CF sporadic 34599; Provenit din CF 34599, nr. cad. 34599, CF 33764, 33756, 33754, 33546, parte din nr. top. 3104/6, 3104/11, 3104/1, 3104/8

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr CF	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	NU	2.274	-	-	-	

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	533.779,481 669.907,749	2	533.774,448 669.901,298	8.182
3	533.794,944 669.882,949	4	533.797,544 669.884,082	2.836
5	533.802,469 669.887,015	6	533.811,233 669.892,096	10.13
7	533.818,488 669.896,951	8	533.822,271 669.899,247	4.425

Punct început	X/Y	Punct sfârșit	X/Y	Lungime segment (m)
2	533.774,448 669.901,298	3	533.794,944 669.882,949	27.509
4	533.797,544 669.884,082	5	533.802,469 669.887,015	5.732
6	533.811,233 669.892,096	7	533.818,488 669.896,951	8.73
8	533.822,271 669.899,247	9	533.826,252 669.901,109	4.395

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)	Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
9	533.826,252 669.901,109	10	533.838,74 669.904,968	13,071	10	533.838,74 669.904,968	11	533.848,468 669.907,349	10,015
11	533.848,468 669.907,349	12	533.860,71 669.909,163	12,376	12	533.860,71 669.909,163	13	533.859,869 669.917,555	8,434
13	533.859,869 669.917,555	14	533.842,266 669.925,308	19,235	14	533.842,266 669.925,308	15	533.826,933 669.931,691	16,609
15	533.826,933 669.931,691	16	533.820,658 669.934,007	6,689	16	533.820,658 669.934,007	17	533.816,329 669.935,68	4,641
17	533.816,329 669.935,68	18	533.804,585 669.928,159	13,946	18	533.804,585 669.928,159	19	533.797,483 669.923,73	8,37
19	533.797,483 669.923,73	20	533.790,174 669.918,153	9,194	20	533.790,174 669.918,153	21	533.784,333 669.913,238	7,634
21	533.784,333 669.913,238	1	533.779,481 669.907,749	7,326					

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

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

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

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

Data și ora generării,

16/04/2026, 09:30

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, 02.04.2026 cu ocazia inspecției proprietății imobiliare situată în loc. Pojorâta, loc numit Pecistei, com. Pojorâta, jud. Suceava

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 3.987 mp

- Carte funciară nr.: 38562 Pojorâta, 38564 Pojorâta;
- Localizare: parțial intravilan, parțial extravilan loc. Pojorâta, loc numit Pecistei;
- Drum acces: drum neasfaltat din DJ 175;
- Suprafața: 3.987 mp din care 1.713 mp intravilan, 2.274 mp extravilan;
- Deschidere drum: -
- Forma terenului: aprox. triunghiulară;
- Relief: plan;
- Construcții pe amplasament: -
- Vecinătăți: proprietăți private.

BENEFICIAR,
COMUNA POJORÂTA

ING. LEHACI SILVIU

PERSOANĂ FIZICĂ AUTORIZATĂ,
Evaluator autorizat,

ING. DOMINTE RODICA



P.F.A. –DOMINTE RODICA
EVALUATOR AUTORIZAT
C.I.F. 26577097

Str. TRANDAFIRILOR nr.22, mun. CÂMPULUNG MOLDOVENESC, jud. SUCEAVA

PROCES VERBAL
nr. 56B din 17.04.2026
CĂTRE COMUNA POJORĂTA

Vă trimitem alăturat documentația: RAPORT DE EVALUARE PRIVIND:

Evaluare proprietate imobiliară - teren:

Nr. crt.	Nr. CF	Suprafață (mp)	Localizare	Contravaluare documentație
1	38562 Pojorâta, 38564 Pojorâta	3.987	Loc. Pojorâta loc numit Pecistei	900

în scopul transferului dreptului de proprietate.

Contravaloarea documentației este de **900 RON**. Plata se va face prin transfer bancar.

LUCRAREA CONTINE:

- un raport de evaluare în 2 (două) exemplare.

Terminarea lucrării este constatată prin procesul verbal de mai jos.

PROCES VERBAL

Subsemnata ing. Dominte Rodica, din partea PFA Dominte Rodica și din partea beneficiarului, ing. Lehaci Silviu

Prezentul proces verbal s-a încheiat în 2 (două) exemplare din care unul pentru beneficiar și unul pentru PFA Dominte Rodica.

BENEFICIAR,
COMUNA POJORĂTA
ing. LEHACI SILVIU



PERSOANĂ FIZICĂ AUTORIZATĂ,
Evaluator autorizat,
ing. DOMINTE RODICA

