Nr. 64/28.10.2026

PRIMĂRIA COMUNEI POJORÂTA
JUDEȚUL SUCEAVA
REGISTRATURĂ
Nr. 6648 / 28.10.2026
DOSAR

S+US
A.N.P.C.

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 2.420 mp respectiv parcela nr. cad./nr. top. 41305 din CF nr. 41305 Pojorâta, proprietate imobiliară situată în extravilanul com. Pojorâta, jud. Suceava, în scopul transferului dreptului de proprietate

PROPRIETAR: COMUNA POJORÂTA - DOMENIUL PRIVAT

SOLICITANT: COMUNA POJORÂTA

DESTINATAR: COMUNA POJORÂTA

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DOMINTE RODICA
Legitimația Nr. 12180
Valabil 2026
Specializarea: EPI
ANEVAR

OCTOMBRIE 2026

28 Octombrie 2026
Către COMUNA POJORÂTA,

RE: Evaluare proprietate imobiliară constând în teren cu suprafaţa de 2.420 mp respectiv parcela nr. cad./nr. top. 41305 din CF nr. 41305 Pojorâta, proprietate imobiliară situată în extravilanul com. Pojorâta, jud. Suceava

In urma solicitării cu privire la evaluarea proprietăţii menţionate mai sus am intocmit raportul de evaluare respectând Standardele de Evaluare a bunurilor 2025.
Analizand datele expuse in raportul de evaluare, opinia mea asupra valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare este de:

Valoarea de piaţă estimată a proprietăţii imobiliare constând în teren cu suprafaţa de 2.420 mp respectiv parcela nr. cad./nr. top. 41305 din CF nr. 41305 Pojorâta, proprietate imobiliară situată în extravilanul com. Pojorâta, jud. Suceava este de:

54.763 lei (cincizecişipatrumiişaptesuteşasezecişitrei lei)

echivalent a
10.237 Euro (zecemiidouăsutetreizecişişapte Euro)

Valorile estimate sunt valabile la data intocmirii prezentului raport.
Aceasta evaluare este adresată exclusiv destinatarului şi nu se acceptă nicio responsabilitate transmisă unei terţe părţi.

Cu stimă,
Ing. Dominte Rodica
Evaluator autorizat membru ANEVAR, specializarea Evaluare Bunuri Imobile

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DOMINTE RODICA
Legitimaţia Nr. 12180
Valabil 2026
Specializarea: EPI
ANEVAR

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

PARTEA INTAI - INTRODUCERE

1.1. Sinteza raportului

Solicitant evaluare: COMUNA POJORÂTA
Proprietar: COMUNA POJORÂTA - DOMENIUL PRIVAT
Adresa: loc. Pojorâta, str. Calea Bucovinei, nr. 99, com. Pojorâta, jud. Suceava
Utilizator: COMUNA POJORÂTA



Valoarea de piaţă a proprietăţii imobiliare s-a estimat prin următoarele abordări:

Metoda comparaţiei directe - analiza pe perechi de date: 54.763 lei (10.237 Euro).

Valoarea de piaţă a rezultatat prin metoda comparaţiei directe - analiza pe perechi de date, cea mai indicată abordare posibilă de aplicat în condiţiile în care pe piaţa imobiliară specifică au fost identificate proprietăţi comparabile oferite spre vânzare cu caracteristici asemănătoare proprietăţii subiect.

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

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DOMINTE RODICA
Legitimaţia Nr. 12180
Valabil 2026
Specializarea: EPI
ANEVAR

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 (Asociaţia 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

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DOMINTE RODICA
Legitimatia Nr. 12180
Valabil 2026
Specializarea: EPI
ANEVAR

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
Proprietate imobiliară constând în teren cu suprafaţa de 2.420 mp respectiv parcela nr. cad./nr. top. 41305 din CF nr. 41305 Pojorâta, proprietate imobiliară situată în extravilanul 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. 41305 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
28.10.2026; 1 Euro=5,3495 lei
Data inspectiei: 28.10.2026

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. 41305 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 aceaste 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 în contextul economic general când are loc operaţiunea de evaluare. Raportul de evaluare îşi păstrează valabilitatea numai în situaţia în care condiţiile de piaţă, reprezentate de factorii economici, sociali şi 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.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DOMINTE RODICA
Legitimația Nr. 12180
Valabil 2026
Specializarea: EPI
ANEVAR

PARTEA A TREIA - PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre localizare; analiza zonei

Comuna Pojorâta este o comună situată în vestul județul 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 recensamantul din 2021, a rezultat ca comuna are o populatie totala de 2.777 locuitori. Economia locala prezintă condiţii relativ bune, o bună parte a activitatilor se bazează pe turism, industria de exploatare si prelucrare a lemnului, comert si prestari servicii. Forta de munca este ocupata cu precadere in turism, zootehnie si industria de exploatare si prelucrare a lemnului si a pietrei, comert.

Comuna este traversata de drumul national DN 17 care leaga localitatea Pojorata de mun. Campulung Moldovenesc si de mun. Vatra Dornei, strabatand zone turistice importante.
In ultimii ani loc. Pojorata s-a extins prin constructia de vile de tip rezidential si turistic, cu precadere in zona Izvorul Giumalaului, zona strabatuta de drumul Transrarau.

Localiatatea Pojorata dispune de sistem centralizat aductiune apa in zona centrala.
-Transportul public
Accesul la proprietate se poate face cu mijloace auto, terenul fiind la aprox. jumatatea distantei dintre localitatea Pojorata si loc. Valea Putnei.
Locatia din extravilan beneficiaza de invecinarea cu urmatoarele puncte de interes:
- acces facil din DN 17;

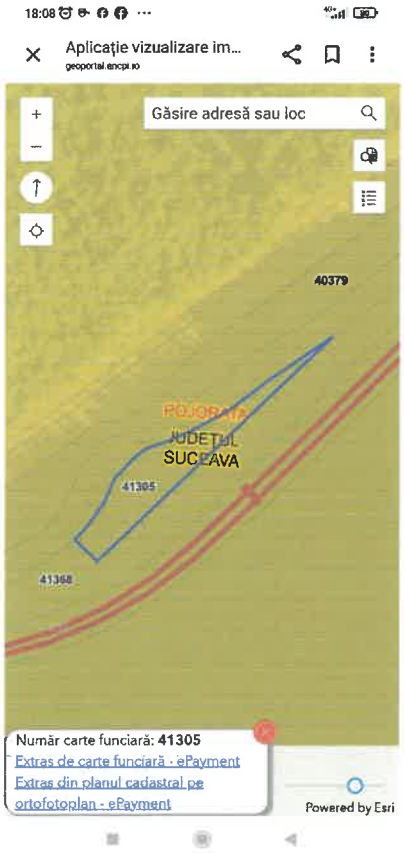
3.2. Descrierea proprietatii

3.2.1. Descrierea amplasamentului
- Utilizarea terenului in zona: fanete, pasuni;
- Utilitati ale amplasamentului: nu sunt;
- Dimensiunea si forma terenului: 2.420 mp, forma neregulata;
- Teren in exces si teren in surplus: nu este cazul;
- Topografie: aprox. plan;
-Vecinatati: com. Pojorata;
- Avantaje ale amplasamentului: acces pietonal facil din DN 17;
- Acces la teren, front stradal, distanta pana la drum de importanta nationala: accesul se realizeaza pietonal din DN 17, terenul fiind situat intre calea ferata Vatra Dornei - Campulung Moldovenesc si paraul Valea Putnei;
- Destinatie: pasune.

Terenul este liber de constructii.

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 pasune.

PARTEA A PATRA. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

4.1. Definirea produsului imobiliar

Proprietatea imobiliara evaluata intra in categoria proprietatilor imobiliare situate in extravilanul zonei de munte a judetului Suceava, pe care sunt permise a se edifica anumite constructii (drumuri, ziduri de consolidare, 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 şi 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 şi 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 - 3.000 mp, potentiali cumparatori fiind mai interesati de terenuri intravilane 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 şi un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Intervalul de valori pentru proprietati imobiliare - terenuri extravilane oferite spre vanzare in zona com. Pojorata, cu suprafete de pana la 1 ha este in intervalul 2 - 6 Euro/mp (la limita superioara sunt terenurile aprox. plane cu deschidere la drum mare, care dispun de 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 trei oferte de terenuri cu caracteristici asemanatoare cu cele ale terenului de evaluat care constituie comparabilele folosite la evaluarea terenului subiect, comparabile care sunt prezentate în 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.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DOMINTE RODICA
Legitimația Nr. 12180
Valabil 2026
Specializarea: EPI
ANEVAR

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 pasune cu constructii permise 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 zona[1].
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, verificata la 28.10.2026

Terenul proprietate privata este situat in loc. Valea Putnei, com. Pojorata. El are o suprafaţă de 7.224 mp si este situat partial in intravilan si partial in extravilan.
Oferta de vanzare este de 39.000 Euro, deci de 5,40 Euro/mp. Pretul estimat de tranzactie este (100-10)%5,40 Euro/mp=4,86Euro/mp; Marja de negociere de 10% s-a estimat la verificarea telefonica a comparabilei.

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-pojorata-valea-putnei-IDixqnp.html
Postat 05 septembrie 2025
teren Pojorata, Valea Putnei
39 000 €

PROMOVEAZĂ
REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

[1] în măsura în care există amplasamente similare

Suprafata utila: 7 224 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

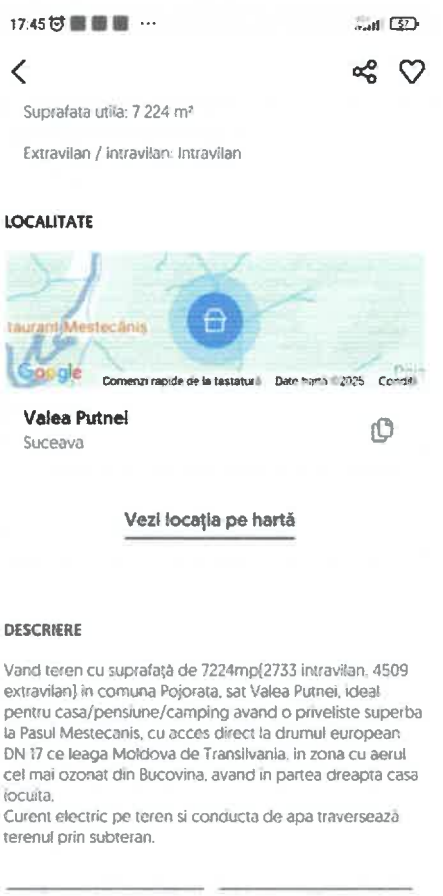
Vand teren cu suprafață de 7224mp (2733 intravilan, 4509 extravilan) in comuna Pojorata, sat Valea Putnei, ideal pentru casa/pensiune/camping avand o priveliste superba la Pasul Mestecanis, cu acces direct la drumul european DN 17 ce leaga Moldova de Transilvania, in zona cu aerul cel mai ozonat din Bucovina, avand in partea dreapta casa locuita.
Curent electric pe teren si conducta de apa traversează terenul prin subteran.
ID: 273940267Vizualizări: 2540

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Agrosoaie Radu

Pe OLX din iunie 2014
Activ pe 05 septembrie 2025
072 233 3117





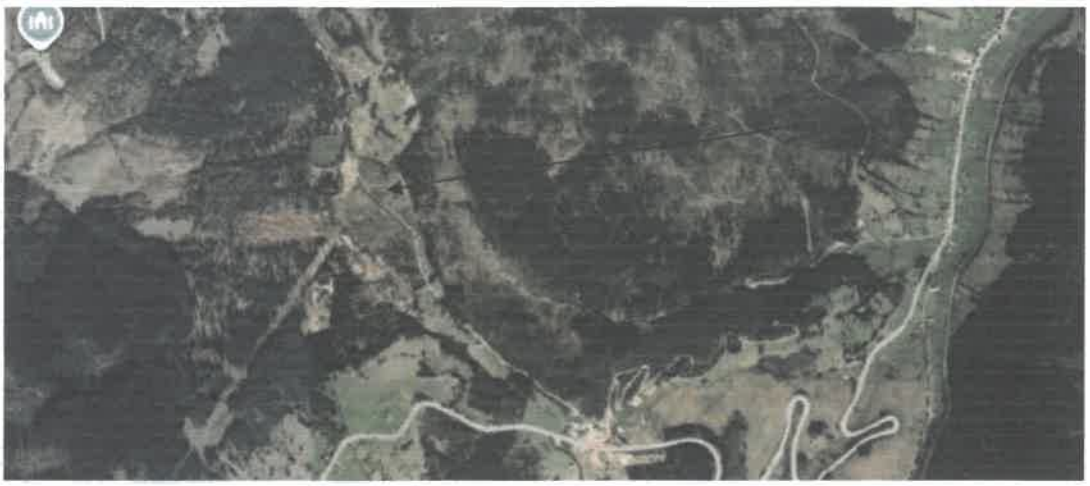


Comparabila 2

Terenul proprietate privata este situat partial in intravilan si partial in extravilanul com. Pojorata, Plaiul Tatarilor, Pasul Mestecanis. Terenul are o suprafaţă de 5.000 mp si are deschidere la drum pietruit.

Oferta de vanzare este de 5 Euro/mp. Pretul estimat de tranzactie este (100-20)%5,00 Euro/mp=4,00 Euro/mp. Marja de negociere de 20% s-a estimat la verificarea telefonica a comparabilei, in data de 28.10.2026. Tel. 0744383573

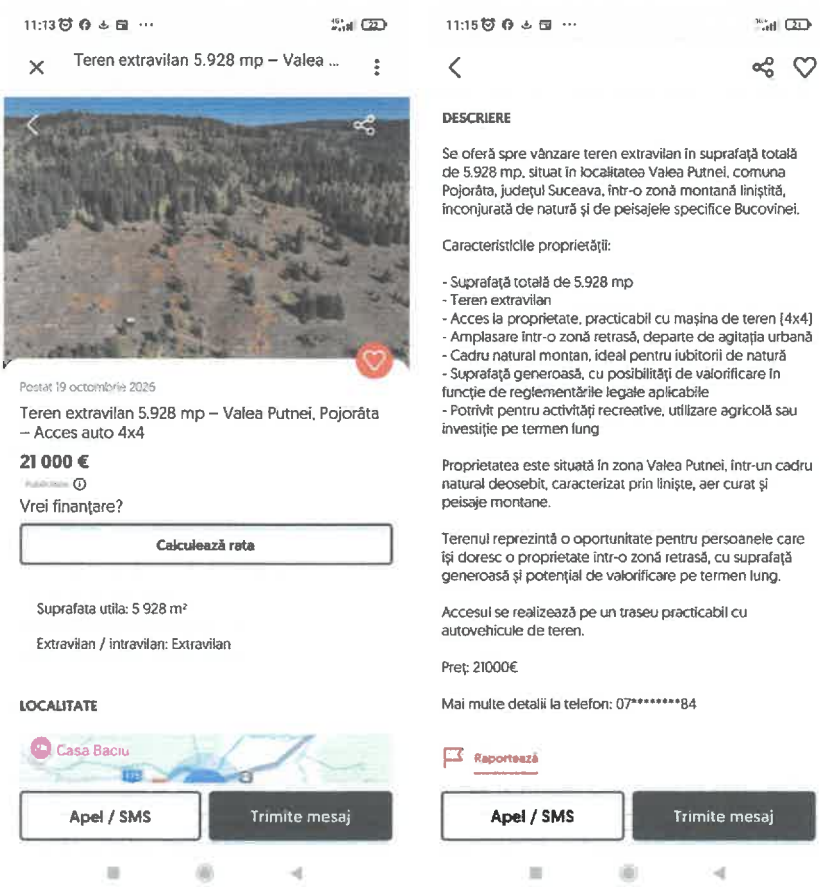




Comparabila 3

Terenul proprietate privata este situat in extravilanul com. Pojorata, Valea Putnei, Paraul Haului. Terenul are o suprafaţă de 5.928 mp si are deschidere la drum pietruit.

Oferta de vanzare este de 3,54 Euro/mp. Pretul estimat de tranzactie este (100-0)%3,54 Euro/mp=3,54 Euro/mp. Marja de negociere de 0% s-a estimat la verificarea telefonica a comparabilei, in data de 28.10.2026. Tel. 0726358684





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)		39.000/7.224=5,40 marja de negociere 10% **4,86**	5,00 marja de negociere 20% **4,00**	21.000/5.928=3,54 marja de negociere 0% **3,54**
Conditii de piata	Curenta	Oferta curenta	Oferta curenta	Oferta curenta
Localizare	com. Pojorata, CF nr. 41350 Pojorata, extravilan	com. Pojorata, loc. Valea Putnei, partial intravilan, partial extravilan	com. Pojorata, loc. Valea Putnei, Plaiul Tatarilor, pasul Mestecanis, partial intravilan, partial extravilan	com. Pojorata, loc. Valea Putnei, Paraul Haului , extravilan
Suprafata (mp)	2.420	7.224	5.000	5.928

Abordarea prin metoda comparatiei

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

ELEMENTE DE COMPARATIE	**subiect**	**PROPRIETATI COMPARA - BILE**			
		1	**2**		**3**
Suprafata teren (mp)	2.420	7.224	5.000		5.982
Pret estimat de tranzactie (EURO/mp)		4.86	4,00		3,54
Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin		Deplin
Ajustare (%)		0%	0%		0%

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DOMINTE RODICA
Legitimația Nr. 12180
Valabil 2026
Specializarea: EPI
ANEVAR

Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00		0,00
Pret corectat (EURO/mp)		**4,86**	**4,00**		**3,54**
Conditii de finantare	Numerar	Numerar	Numerar		Numerar
Ajustare (%)		0%	0%		0%
Ajustare (EURO/mp)		0, 00	0,00		0,00
Pret corectat (EURO/mp)		**4,86**	**4,00**		**3,54**
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)		**4,86**	**4,00**		**3,54**
Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare	Nu sunt	similar	similar		similar
Ajustare (%)		**0%**	**0%**		**0%**
Ajustare (EURO/mp)		**4,86**	**4,00**		**3,54**
Conditii de piata	Curente	Curente	Curente		Curente
Ajustare (%)		0%	0%		0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00		0,00
Pret corectat (EURO/mp)		**4,86**	**4,00**		**3,54**
Localizare	com. Pojorata, CF nr. 41305 Pojorata, extravilan	com. Pojorata, loc. Valea Putnei, partial intravilan, partial extravilan	com. Pojorata, loc. Valea Putnei, Plaiul Tatarilor, pasul Mestecanis, partial intravilan, partial extravilan		com. Pojorata, loc. Valea Putnei, Paraul Haului, extravilan
Ajustare (%)		0%	22%		22%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,88		0,78
Suprafata	2.420	**7.224**	**2.260**		**5.928**
Ajustare (%)		0%	0%		0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0,00		0,00
Acces	Putin facil	Facil	Facil		Putin facil
Ajustare (%)		-13%	-13%		0%

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DOMINTE RODICA
Legitimația Nr. 12180
Valabil 2026
Specializarea: EPI
ANEVAR

Ajustare (EURO/mp)		-0,63	-0,52		0,00
Destinatie	pasune	pasune	pasune		pasune
Ajustare (%)		0%	0%		0%
Ajustare (EURO/mp)		0,00	0,00		0,00
Total ajustare caracteristici fizice %		-13%	9%		22%
Total ajustare caracteristici fizice (EURO/mp)		-0,63	0,36		0,78
Pret ajustat (EURO/mp)		**4,23**	**4,36**		**4,32**
Numar ajustari		**1**	**2**		**1**
Ajustare totală netă (EURO)		-0,63	0,36		0,78
Ajustare totală netă (%)		-13%	9%		22%
Ajustare totală brută (EURO)		**0,63**	1,40		0,78
Ajustare totală brută(%)		**13%**	35%		22%
Suprafata teren (mp)	**2.420**	**mp**			
Valoarea estimata	**4,23**	**EURO/mp**			
VALOARE ESTIMATA	**10.237**	**EURO**	**54.763**		**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: (4,86EUR-

4,00EUR)/4,00EUR=0,22 sau 22%. 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 22%;

- pentru suprafata terenului - fara ajustari, comparabilele avand ca si proprietatea subiect suprafate mai mici de 1 ha.

- pentru acces 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: (4,00EUR-3,54EUR)/3,54EUR=0,13 sau 13%. În cazul nostru, față de proprietatea subiect, comparabilele 1 si 2 care au acces facil deci sunt mai usor vandabile, se vor ajusta negativ cu 13%;

- pentru destinatia terenului - fara ajustari, comparabilele avand destinatie pasune ca si terenul subiect.

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

COMPARABILA 1 - 4,23 Euro/mp

Valoarea estimata a terenului cu suprafata de 2.420 mp este:

2.420 mp x 4,23 Euro/mp = 10.237 Euro (54.763 lei)

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DOMINTE RODICA
Legitimația Nr. 12180
Valabil 2026
Specializarea: EPI
• ANEVAR •

PARTEA A SAPTEA. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valoarea de piaţă a proprietăţii imobiliare s-a estimat prin următoarele abordări:

Metoda comparaţiei directe - analiza pe perechi de date: 54.763 lei (10.237 Euro).

Valoarea de piaţă a rezultatat prin metoda comparaţiei directe - analiza pe perechi de date, cea mai indicată abordare posibilă de aplicat în condiţiile în care pe piaţa imobiliară specifică au fost identificate proprietăţi comparabile oferite spre vânzare cu caracteristici asemănătoare proprietăţii subiect.

Valoarea de piată estimată a proprietății imobiliare constând în teren cu suprafața de 2.420 mp respectiv parcela nr. cad./nr. top. 41305 din CF nr. 41305 Pojorâta, proprietate imobiliară situată în extravilanul com. Pojorâta, jud. Suceava este de:

54.763 lei (cincizecişipatrumiişaptesuteşasezecişitrei lei)

echivalent a
10.237 Euro (zecemiidouăsutetreizecişişapte Euro)

Valorile estimate sunt valabile la data intocmirii prezentului raport.
Aceasta evaluare este adresată exclusiv destinatarului şi nu se acceptă nicio responsabilitate transmisă unei terţe părţi.

Cu stimă,
Ing. Dominte Rodica
Evaluator autorizat membru ANEVAR, specializarea Evaluare Bunuri Imobile

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DOMINTE RODICA
Legitimația Nr. 12180
Valabil 2026
Specializarea: EPI
ANEVAR

Anexa 1 - Fotografii proprietate imobiliară evaluată







ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
DOMINTE RODICA
Legitimația Nr. 12180
Valabil 2026
Specializarea: EPI
ANEVAR

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

Nr. cerere	30264
Ziua	27
Luna	10
Anul	2026

Cod verificare
100217385898

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 41305 Pojorâta

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Suceava, UAT Pojorâta

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	41305	2.420	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
24592 / 14/11/2024		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Pojorâta); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 41305 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al *imobilelor sub numarul* 5115.	A1
8582 / 05/03/2026		
Act Notarial nr. 373, din 05/03/2026 emis de Rotaru Dorina;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de schimb, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) **COMUNA POJORÂTA**	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

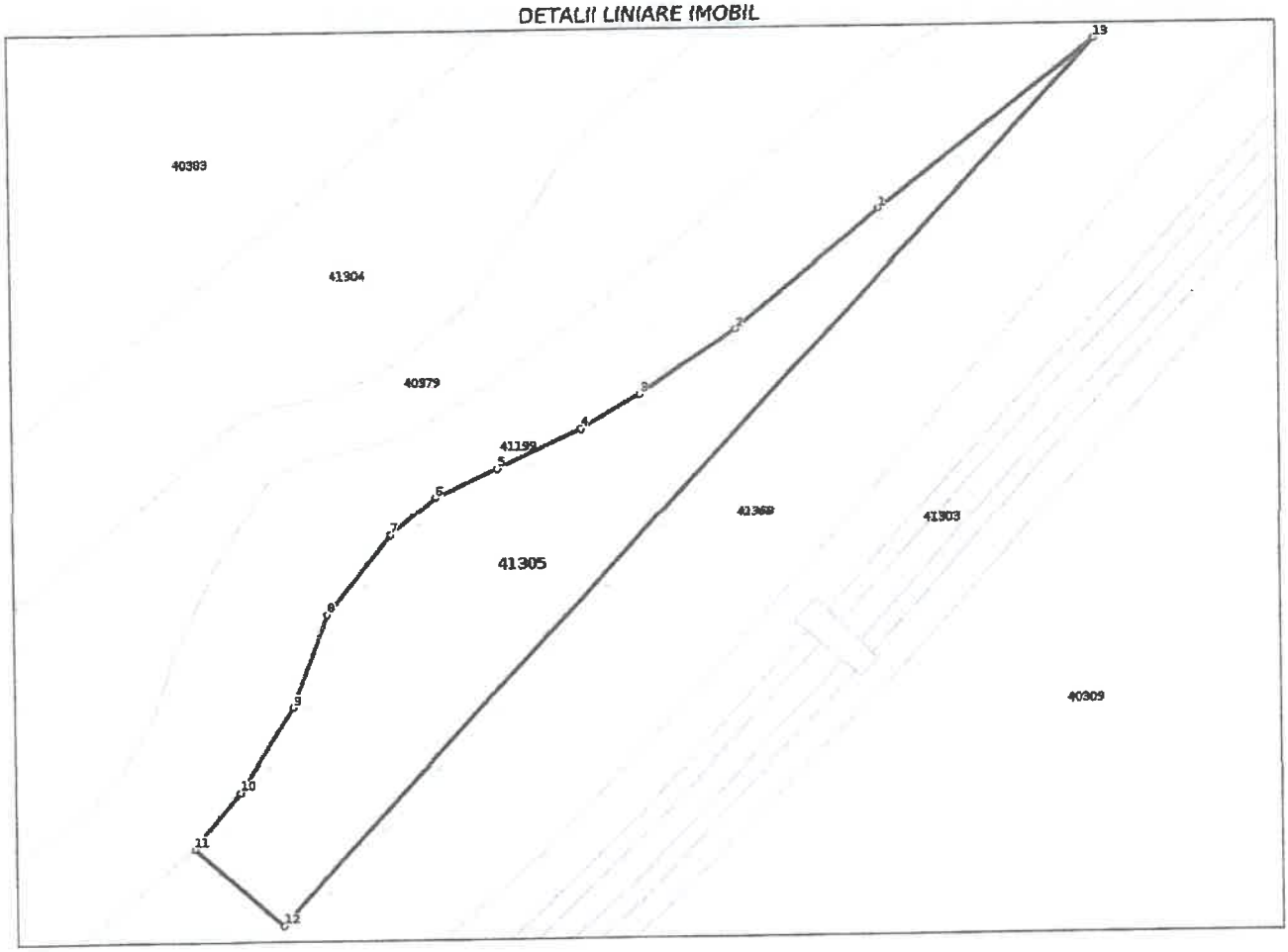
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
41305	2.420	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	pasune	NU	2.420	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (m)
1	531.148,601 667.284,396	2	531.127,994 667.267,359	26.738
2	531.127,994 667.267,359	3	531.114,378 667.258,044	16.497
3	531.114,378 667.258,044	4	531.105,914 667.253,264	9.72
4	531.105,914 667.253,264	5	531.094,09 667.247,68	13.076

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (= (m))
5	531.094,09 667.247,68	6	531.085,135 667.243,635	9.826
6	531.085,135 667.243,635	7	531.078,879 667.238,487	8.102
7	531.078,879 667.238,487	8	531.069,68 667.227,211	14.552
8	531.069,68 667.227,211	9	531.064,65 667.213,852	14.275
9	531.064,65 667.213,852	10	531.057,028 667.201,799	14.261
10	531.057,028 667.201,799	11	531.050,282 667.193,832	10.439
11	531.050,282 667.193,832	12	531.062,788 667.182,708	16.737
12	531.062,788 667.182,708	13	531.179,557 667.308,242	171.446
13	531.179,557 667.308,242	1	531.148,601 667.284,396	39.076

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluţionării,
27-10-2026
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
LILIANA-GABRIELA HORĂTĂU
(parafa şi semnătura)

Referent,
(parafa şi semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alţi solicitanţi, costul extrasului este de 25 de lei la ghişeu, respectiv 20 de lei dacă este obţinut online prin platforma http://epay.ancpi.ro