

**ROMÂNIA**  
**JUDETUL SUCEAVA**  
**COMUNA PALTINOAA**  
**CONSILIUL LOCAL**  
**H O T Ă R Ă R E**

**privind aprobarea cumpărării construcției în suprafață de 32 mp evidențiată în CF 36639 -C1**  
**Păltinoasa, proprietatea numitului BELECA VISARION-DUMITRU**

Consiliul Local al comunei Păltinoasa, județul Suceava;

Având în vedere:

-Referatul de aprobare prezentat de domnul Eduard-Rudolf Wendling – primarul comunei Păltinoasa, înregistrat cu nr. 2328 din 06.03.2026;

-Raportul de specialitate al Compartimentului financiar, contabilitate, impozite și taxe, înregistrat cu nr. 2555 din 13.03.2026;

- Avizul Comisiei de specialitate pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, agricultură, gospodărie comunală, protecția mediului, turism, amenajarea teritoriului și urbanism, înregistrat cu nr. 2958 din 24.03.2026;

- Avizul Comisiei de specialitate pentru învățământ, sănătate și familie, muncă și protecție socială, activități social-culturale, culte, protecție copii, înregistrat cu nr. 2959 din 24.03.2026 ;

- Avizul Comisiei de specialitate pentru administrația publică locală, juridică și de disciplină, apărarea ordinii și liniștii publice, a drepturilor cetățenilor, înregistrat cu nr. 2960 din 24.03.2026;

-Adresa domnului BELECA VISARION DUMITRU, înregistrată cu nr. 2062 din 27.02.2026 și documentele care atestă proprietatea asupra construcției în suprafață de 32 mp evidențiată în CF 36639-C1 Păltinoasa;

Raportul de evaluare nr. 109/05.03.2026, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR – Matei Anca Gabriela;

Ținând cont de prevederile:

- art.863 lit.a) și art. 1650-1745 din Legea nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art.29 alin.(1) lit.a) din Legea nr.98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul dispozițiilor art.84 alin. (5), art.87 alin. (5), art. 139 alin.(2), art. 196 alin.(1) lit.a) 197 alin.(4) și art.243 alin.(1) lit.a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se însușește Raportul de evaluare înregistrat la Primăria comunei Păltinoasa, întocmit de evaluator ANEVAR, pentru clădirea în suprafață de 32 mp evidențiată în CF 36639-C1 Păltinoasa, proprietatea numitului BELECA VISARION DUMITRU, ce formează anexa nr. 1 la prezenta hotărâre.

**Art.2.** (1) Se aproba cumpărarea clădirii în suprafață de 32 mp evidențiată în CF 36639-C1 Păltinoasa, proprietatea numitului BELECA VISARION DUMITRU

(2) Prețul de achiziție al bunului este de 6.765 lei.

**Art.3.** Construcția care face obiectul prezentei hotărâri se înregistrează în evidențele comunei Păltinoasa ca imobil aparținând domeniului privat, la valoarea de vânzare.

**Art.4.** Primarul comunei Păltinoasa și compartimentul contabilitate vor duce la îndeplinire dispozițiile prezentei hotărâri.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**  
**Dumitru-Romică VARTOLOMEI**

Contrasemnează:  
**Secretar general al comunei,**  
**Liliana-Laura ALDEA**

**PĂLTINOASA, 24 martie 2026**  
**Nr. 20**

**Evaluator autorizat - jr. MATEI ANCA GABRIELA**

**LEGITIMATIE NR. 19130**

Adresa: STR. ION HĂLĂUCEANU, NR. 5, BL. 120, AP. 1,

CAMPULUNG MOLDOVENESC

TEL: 0733819344

**NR. 109/05.03.2026**

## **SCRISOARE DE TRANSMITERE RAPORT DE EVALUARE**

Prin prezenta, vă aducem la cunoștință că s-a efectuat raportul de evaluare, al proprietăților imobiliare, situate în comuna Paltinoasa, județul Suceava, în conformitate cu prevederile SEV 101 "*Termenii de referință ai evaluării*", SEV 103 "*Raportare*" și GEV 630 "*Evaluarea bunurilor imobile*" și s-a ajuns la o concluzie certă.

Inspekția, toate investigațiile și analizele necesare proprietății au fost făcute personal de către evaluator în prezența proprietarilor.

Această adresă este însoțită de raportul de evaluare – raport narativ, ce are ca obiect stabilirea valorii juste a proprietății imobiliare, specificată în raportul sus-menționat la data evaluării.

Cu precizarea că vă stau la dispoziție pentru orice lămurire la adresa raportului de evaluare, vă mulțumesc pentru colaborare.

Cu stimă,  
Anca Gabriela Matei  
Membru titular ANEVAR-EPI  
Legitimația 19130



**Evaluator autorizat - jr. MATEIANCA GABRIELA**

**LEGITIMATIE NR. 19130**

Adresa: STR. ION HĂLĂUCEANU, NR. 5, BL. I20, AP. 1,

CAMPULUNG MOLDOVENESC

TEL: 0733819344

# **RAPORT DE EVALUARE**

## **AL PROPRIETATII IMOBILIARE:**

### **TEREN + CONSTRUCȚIE, CF 36639**

**NR. 109/05.03.2026**

**Localizare:** comuna Paltinoasa, sat Capu Codrului, judetul Suceava, judetul Suceava, C.P. 727415

**PROPRIETAR:** UAT PĂLTINOASA

*Adresa:* comuna Paltinoasa, judetul Suceava, C.P. 727415;

**CLIENT:** UAT PĂLTINOASA

*Adresa:* comuna Paltinoasa, judetul Suceava, C.P. 727415;

**UTILIZATOR DESEMENAT:** UAT PĂLTINOASA

*Adresa:* comuna Paltinoasa, judetul Suceava, C.P. 727415;

**DATA RAPORTULUI:** 05.03.2026



# I. INTRODUCERE

## 1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

**Obiectul evaluării:** teren în suprafață de 146 m<sup>2</sup> și construcție în suprafață de 32 mp, înscrise în CF 36639 Păltinoasa;

**Localizare proprietate:** comuna Paltinoasa, jud. Suceava, CP 727415;

**Scopul evaluării:** Informare în vederea vânzării/cumpărării proprietății;

**Tipul valorii:** Valoarea de piață a proprietății;

**Dreptul de proprietate:** În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul real principal – drept deplin de proprietate evaluat asupra imobilului analizat, deținut de către Comuna Paltinoasa – domeniul privat, înscris în CF 36639, cu documentație cadastrală întocmită;

Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în CF 36639.

Sarcini înregistrate: nu sunt cunoscute sarcini privitoare la bunul evaluat;

**Ipoteze speciale:** nu sunt formulate.

**Moneda în care se exprimă:** opinia finală a evaluării este prezentată în lei.

**Client:** UAT PĂLTINOASA

Adresa: comuna Paltinoasa, judetul Suceava, C.P. 727415;

**Utilizator desemnat:** UAT PĂLTINOASA

Adresa: comuna Paltinoasa, judetul Suceava, C.P. 727415;

**Proprietar:** UAT PĂLTINOASA, pt teren; BELECA VISARION DUMITRU, pt construcție

Adresa: comuna Paltinoasa, judetul Suceava, C.P. 727415;

**Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR:** jr. Matei Anca Gabriela, cu sediul în mun. Câmpulung Modovenesc, str. I. Halauceanu, nr. 5, bl. I 20, scara A, ap. 1, judetul Suceava; Certificat: Autorizat ANEVAR, Legitimație: nr. 19130 valabilă în anul 2026;

**Data inspecției:** 05.03.2026;

**Data evaluării:** 05.03.2026;

**Data raportului:** 05.03.2026;

**Concluzia asupra valorii:** În urma aplicării metodologiei de evaluare, valoare de piață estimată, la data evaluării este de:

Nr. crt.	CF	Localizare	Suprafață	Valoare piață
1.	36639	Păltinoasa	146 mp	19.320 lei
	36639 - C1	Păltinoasa	clădire - 32 mp	6.765 lei



Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, condițiile si aprecierile exprimate în prezentul raport si este valabila în condițiile economice si juridice menționate în raport;

- Valoarea este valabila numai pentru destinația precizata în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de justă a bunului evaluat;
- Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare

### **1.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI**

Referitor la proprietatea evaluată situată în comuna Paltinoasa, sat Capu Codrului, jud. Suceava, certific după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare;
- implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport;
- analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- am realizat personal inspecția bunului evaluat;
- dețin cunoștințele necesare pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane desemnate ale certificării;
- la data acestui raport, subsemnata Matei Anca Gabriela, sunt membru titular, autorizat ANEVAR, în domeniul evaluării bunurilor imobile;

05.03.2026

Evaluator autorizat EPI,  
jr. Matei Anca Gabriela



## Deprecierea fizică

Duratele de viață au fost preluate din Catalogul de costuri III, cap. 6 - "Tabel cu propuneri privind duratele de viață pe subsisteme" (anexe).

TABEL CU PROPUNERI PRIVIND DURATELE DE VIATA UTILĂ PE SUBSISTEME

NR. CR.	SISTEM CONSTRUCTIV	SUBSISTEMELE UNEI CLĂDIRI													
		STRUCTURA		FINISAJ		TERASE		SARPANTE+ INVELITORI					INSTALAȚII FUNCTIONALE		
		INFRASTR.	SUPRASTR.	INTERIOR	FATADE*	HIDROIZOL**	STR.SUPOR	TIGLA	LINDAB	TABL.Zn	AZBOCIM	Tb.CUT/O	ELECTRICE	SANITARE	INC.VENT.***
1	BETON-CARAMIDA	100	100	80	60-100	15	60	80	50	40	20	25	35	45	35-60
2	BETON-BETON	100	100	70	60-100*	15	60	80	50	40	20	25	35	45	35-60
3	BETON-METAL	100	100	70	60-100*	15	60	80	50	40	20	25	35	45	35-60
4	BETON LEVN	100	60	50	50	15	60	80	50	40	20	25	35	45	35-60

\* Durata de viața utilă a fațadelor: **100 ani** pentru similită piatră, plăcă, marmora, **80 ani** plăcă, plăci ceramice, **60 ani** finisaje curente cu mortar M50-T, **50 ani** -lemosistem

\*\* Costul hidroizolației aferente teraselor necirculabile reprezintă **28 %** din costul subsistemului și **22%** în cazul teraselor circulabile. Terasa circulabilă sau necirculabilă a unei clădiri este un subsistem compus din 2 elemente unul dintre ele cu durată de viață scurtă (hidroizolația) și altul cu durată de viață lungă (betonul de pantă, șapa de egalizare, termoizolația). Deoarece căminarea infiltrațiilor de apă se face prin refacerea hidroizolațiilor am analizat și determinat cea parte a hidroizolației din total subsistemul terase. Acest procent este de **28%** pentru terase necirculabile și **22%** în cazul teraselor circulabile.

\*\*\* Durata de viața utilă pentru instalația de încălzire cu convector adtoare este de **35 ani**, iar pentru instalația de încălzire cu calorifere din fontă **60 ani**

Modul de calcul în ceea ce privește valoarea deprecierei pentru fiecare componentă în parte, este după cum urmează:

- i.* structura de rezistență: raportul reprezintă numărul de ani de la data de la care a fost construită 40 ani (din 1985) și durata de viață care este de 60 ani: 40/60 multiplicat cu 100 rezultând valoarea de 66 %;
- ii.* fațade: raportul reprezintă numărul de ani de la data de la care a fost realizat finisajul 40 ani și durata de viață care este de 50 ani: 40/50 multiplicat cu 100 rezultând valoarea de 80 %;
- iii.* învelitoare: raportul reprezintă numărul de ani de la data la care a fost montată 40 ani și durata de viață care este de 40 ani: 40/40 multiplicat cu 100 rezultând valoarea de 100 %;
- iv.* instalații electrice: raportul reprezintă numărul de ani de la data de la care a fost înlocuită 40 ani și durata de viață care este de 35 ani: 40/35 multiplicat cu 100 rezultând valoarea de 100 %;

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii				
		Sdc (mp) = 32,0		
Nr. Cr.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (euro)
1	Structură de rezistență	3.483,1	66%	1.184,3
2	Finisaj	1.986,4	80%	397,0
3	Instalații electrice	443,5	100%	0,0
4	Instalații sanitare	0,0	0%	0,0
5	Instalații de încălzire	0,0	0%	0,0
6	Învelitori și terase	385,0	100%	0,0
7	Fațadă	671,8	100%	0,0
Total cost cu tva (Euro, Lei)		<b>6.969,8</b>		<b>1.581,3</b>
Total cost fără tva (Euro, Lei)		<b>5.857,0</b>		<b>1.328,8</b>



## VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru raportare financiară, abordarea prin cost este recomandată ca fiind cea mai adecvată în privința construcțiilor, iar în ceea ce privește terenul fiind utilizată abordarea prin piață. Adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate în evaluare sunt criteriile pe baza cărora evaluatorul a formulat opinia finală asupra valorii proprietății subiect.

*Adecvarea:* prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cât de pertinentă este fiecare abordare/metoda, scopului și utilizării evaluării; adecvarea unei abordări și a metodei din cadrul abordării se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea acesteia pe piață.

*Precizia:* precizia evaluării este legată de încrederea evaluatorului în acuratețea datelor/informațiilor folosite în procedurile și tehnicile de analiză aplicate, precum și în abordările în evaluare utilizate, în corectitudinea datelor și a calculelor efectuate.

*Cantitatea informațiilor:* adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului unei abordări în evaluare;

Având în vedere, pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea abordării prin cost pentru construcție și prin piață pentru teren, relevanța acestora și informațiile care au stat la baza aplicării sale și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, concluzia asupra valorii juste a proprietății imobiliare descrise, este:

<b>VALOARE ESTIMATĂ TEREN</b> <i>(rotunjită)</i>	<b>19.320 lei</b>
<b>VALOARE ESTIMATĂ CONSTRUCȚIE</b> <i>(rotunjită)</i>	<b>6.765 lei</b>

Întocmit - evaluator autorizat EPI,  
jr. Matei Anca

05.03.2026

