

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL SUCEAVA**  
**ORAȘ SALCEA**  
**CONSILIUL LOCAL**

**HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea Studiului de fezabilitate și a indicatorilor tehnico-economici aferent obiectivului de investiții de utilitate publică de interes local „Construire parc / scuar și amenajare de noi spații verzi în orașul Salcea”, aprobarea amplasamentului și declanșarea procedurilor de expropriere a tuturor imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrărilor de utilitate publică de interes local „Construire parc / scuar și amenajare de noi spații verzi în orașul Salcea”, aflate pe raza orașului Salcea**

*Consiliul local al orașului Salcea, județul Suceava,*

**Analizând:**

- Referat de aprobare al primarului orașului Salcea înregistrat la nr. 19443/23.12.2025;
- Raportul de specialitate al administratorului public înregistrat la nr. 19444/23.12.2025;
  
- Raportul de avizare a:
  - Comisiei pentru programe de dezvoltare economico – socială, buget finanțe, administrarea domeniului public și privat al orașului, agricultură, gospodărire comunală, protecția mediului, serviciu și comerț înregistrat la nr. 19796/30.12.2025;
  - Comisia pentru învățământ, sănătate familie, muncă și protecție socială, activități social culturale, culte protecție copii înregistrat la nr. 19797/30.12.2025;
  - Comisia pentru administrație publică locală, juridică și de disciplină, apărarea ordinii publice a drepturilor cetățenilor înregistrat la nr. 19798/30.12.2025;

**Având în vedere temeiurile juridice, respectiv:**

- Prevederile art. 44 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile Hotărârii Guvernului nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul cadrului al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice;
- Prevederile art.2, alin.(1), lit. j) și lit. k), alin.2<sup>^</sup>1, art. 3, art. 4, art. 5, art. 7, art. 9, alin. 5<sup>^</sup>1., art. 14, alin. 3, art.18 din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local cu modificările și completările ulterioare;
- Prevederile art. 1, alin (2), alin. (5), alin. (6), art. (3) – art. 6 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 aprobate prin Hotărârea Guvernului nr.53/2011, cu modificările și completările ulterioare;

- H.C.L. nr. 138/30.10.2025 privind aprobarea documentației tehnico-economice și a indicatorilor tehnico - economici (faza Studiu de fezabilitate - S.F.) pentru obiectivul de investiții „Construire parc / scuar și amenajare de noi spații verzi în orașul Salcea”;
- Adresa Primăriei orașului Salcea nr. 16841 / 07.11.2025 transmisă către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava;
- Adresa Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava nr. 12981 / I / 12.11.2025 înregistrată la registratura generală a Primăriei orașului Salcea sub nr. 17393 / 17.11.2025;
- Raport de evaluare a bunurilor imobile înscrise în C.F. nr. 42675 Salcea, C.F. nr. 40467 Salcea și C.F. nr. 40464 Salcea în vederea exproprierii pentru cauză de utilitate publică de interes local nr. 69/12.11.2025 întocmit de Evaluator ec. jur. Șerban Mihaela – Gabriela – membru titular al ANEVAR, legitimația nr. 16054;

*În temeiul art.129, alin. (2) lit. b), alin. (4) lit. d) și lit. e), al art. 139, alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,*

## **HOTĂRĂȘTE:**

**Art. 1 (1)** Se aprobă Studiul de fezabilitate pentru obiectivul de investiții „Construire parc / scuar și amenajare de noi spații verzi în orașul Salcea”, conform Anexei nr. 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**(2)** Se aprobă indicatorii tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții de utilitate publică de interes local „Construire parc / scuar și amenajare de noi spații verzi în orașul Salcea”, conform Anexei nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2** Finanțarea obiectivului de investiții prevăzut la art. 1 se realizează din bugetul propriu al orașului Salcea, conform programelor de investiții publice aprobate potrivit legii.

**Art. 3** Se aprobă amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local „Construire parc / scuar și amenajare de noi spații verzi în orașul Salcea” pe care este situat coridorul de expropriere conform variantei finale a studiului de fezabilitate, corespunzător planurilor de amplasament / hărților topografice prevăzute în Anexa nr. 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 4 (1)** Se ia act de inexistența:

- a) Construcției C – 1 Grajd în suprafață de 228 mp având nr. cadastral 40464 – C1;
- b) Construcției C – 4 Cabină în suprafață de 17 mp având nr. cadastral 40467 – C4;
- c) Construcției C – 6 Magazie în suprafață de 135 mp având nr. cadastral 42675 – C4

**(2)** Se aprobă declanșarea procedurilor de expropriere a tuturor imobilelor proprietate privată care constituie coridorul de expropriere, situat pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local „Construire parc / scuar și amenajare de noi spații verzi în orașul Salcea”, prevăzut la art. 3, expropriator fiind Orașul Salcea în condițiile legii.

**(3)** Se aprobă Lista cuprinzând toate imobilele proprietate privată supuse exproprierii, care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică aferent obiectivului de investiții „Construire parc / scuar și amenajare de noi spații verzi în orașul Salcea” situate pe raza U.A.T Oraș Salcea din județul Suceava, proprietarii sau deținătorii acestora, prevăzută în Anexa nr. 4, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 5** Se însușește raportul de evaluare a bunurilor imobile înscrise în C.F. nr. 42675 Salcea, C.F. nr. 40467 Salcea și C.F. nr. 40464 Salcea în vederea exproprierii pentru cauză de utilitate publică de interes local nr. 69/12.11.2025 întocmit de Evaluator ec. jur. Șerban Mihaiela – Gabriela – membru titular al ANEVAR, legitimația nr. 16054, pentru imobilele proprietate privată, supuse exproprierii, reprezentând construcții, în suprafață de 4.863 m.p., conform Anexei nr. 5 care face din prezenta hotărâre.

**Art. 6 (1)** Sumele individuale estimate de către expropriator, aferente despăgubirilor pentru toate imobilele proprietate privată aflate pe coridorul de expropriere situat pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local „Construire parc / scuar și amenajare de noi spații verzi în orașul Salcea”, prevăzută la art. 3, sunt în cuantum total de 112.130 lei și se alocă de la bugetul propriu al orașului Salcea.

**(2)** Sumele individuale prevăzute la alin. (1) se virează, în termen de cel mult 30 de zile de la data publicării prezentei hotărâri într-un cont bancar deschis pe numele orașului Salcea, la dispoziția proprietarilor / deținătorilor de imobile, pentru imobilele proprietate privată care constituie coridorul de expropriere, situate pe amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes local prevăzut la art. 3, în vederea efectuării plății despăgubirilor în cadrul procedurilor de expropriere, în condițiile legii.

**Art. 7** Planurile de amplasament / hărțile topografice ale lucrării de utilitate publică de interes local prevăzute la art. 3 și lista cuprinzând imobilele proprietate privată supuse exproprierii, proprietarii sau deținătorii acestora, precum și sumele individuale aferente despăgubirilor se aduc la cunoștință publică prin afișarea la sediul Consiliului local al orașului Salcea, respectiv prin afișare pe pagina proprie de internet al expropriatorului.

**Art. 8** Se mandatează primarul Orașului Salcea, pentru numirea în condițiile Legii nr. 255/2010, prin dispoziție, a comisiei de verificare a dreptului de proprietate ori a altui drept real asupra imobilelor supuse exproprierii.

**Art. 9** Se mandatează Primarul orașului Salcea, pentru emiterea Deciziilor de expropriere.

**Art. 10** Primarul orașului Salcea prin aparatul de specialitate vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**Art. 11** Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului Unității Administrativ Teritoriale Orașul Salcea, în termenul prevăzut de lege, primarului Unității Administrativ Teritoriale Orașul Salcea și Prefectului Județului Suceava și se aduce la cunoștință publică prin afișarea la sediul primăriei, precum și pe pagina de internet [www.primariasalcea.ro](http://www.primariasalcea.ro).

Pr  
C  
Budean

Contrasemnează  
*Secretar general*  
Petraș Ionică Dă

Salcea, 30.12.2025  
Nr. ...19.5

**INDICATORI TEHNICO – ECONOMICI AI OBIECTIV**  
„Construire parc / scuar și amenajare de noi spații verzi în orașul

**TITULAR:** ORAȘUL SALCEA

**BENEFICIAR:** ORAȘUL SALCEA

**AMPLASAMENT:** Terenul are o suprafață totală de 33.328 mp și este format din patru imobile înscrise în cartea funciară: nr. 40467 a UAT Salcea cu nr. cad./top. 40467 (13.968 mp), nr. 40464 a UAT Salcea cu nr. cad./top. 40464 (4.628 mp), nr. 42675 a UAT Salcea cu nr. cad./top. 42675 (12.237 mp) și nr. 42717 a UAT Salcea cu nr. cad./top. 42717 (2.495 mp). Terenurile sunt proprietatea orașului Salcea și face parte din bunurile ce aparțin domeniului privat al orașului Salcea.

**INDICATORI TEHNICO – ECONOMICI:**

<b>1. Valoarea totală a investiției</b> (inclusiv TVA):	lei	<u>18.762.050,00 lei</u>
din care construcții – montaj (inclusiv TVA):	lei	15.972.000,00 lei
<b>2. Eșalonarea investiției:</b>		
- Anul I	INV / C+ M	
	lei	<u>5.500.000,00 lei</u>
		5.000.000,00 lei
- Anul II	lei	<u>10.200.000,00 lei</u>
		10.000.000,00 lei
- Anul III	lei	<u>3.062.050,00 lei</u>
		972.000,00 lei
<b>3. Capacități:</b>		
- Construire parc / scuar și amenajare de noi spații verzi în orașul Salcea	m.p.	33.328
<b>4. Durata de realizare a investiției:</b>		
- Anul I	luni	12
- Anul II	luni	12
- Anul III	luni	12

**ȘEF SERVICIU ECONOMIC,**  
Duduman Cezar

## PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 2742 / 2025

Întocmit astăzi, 18/12/2025, privind cererea 100238 din 18/12/2025  
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr .... din .....

1. **Beneficiar:** ORAȘUL SALCEA
2. **Executant:** Capra Ioan Florin
3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** Studiu topografic pentru „CONSTRUIRE PARC / SCUAR SI AMENAJARE DE NOI SPATII VERZI IN ORASUL SALCEA”
4. **Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA conform avizului de incepere a lucrărilor:**

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
70	13.03.2025	act administrativ	PRIMARIA ORASULUI
doc	17.12.2025	înscris sub semnatura privata	Capra Ioan Florin
plan	17.12.2025	înscris sub semnatura privata	Capra Ioan Florin

Așa cum sunt atașate la cerere.

### 5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 2742 au fost recepționate 1 propuneri:

- \* Conform Ordinului nr. 600/2023, documentatia predata la OCPI Suceava: Plan topografic pentru proiectul -" CONSTRUIRE PARC / SCUAR SI AMENAJARE DE NOI SPATII VERZI IN ORASUL SALCEA, JUDETUL SUCEAVA ", CF 40467, CF 42717, CF 40464 si CF 42675, contine:
  - cererea de receptie;
  - dovada achitarii tarifelor legale- Scutit;
  - copia certificatului de urbanism nr. 70/13.03.2025;
  - inventarul de coordonate al imobilului/zonei pe care se desfatoara lucrarea în format digital;
  - memoriul tehnic, care va cuprinde: metodele de lucru, preciziile obtinute, date referitoare la imobil, suprafata pe care se executa lucrarea (33328 mp), date referitoare la situatia existenta si la cea propusa, specificarea modului de materializare a limitelor;
  - planul topografic în format digital -1 plansa in format .pdf, care cuprinde reprezentarea reliefului pentru zona supusa investitiei, cu certificarea amplasamentului de catre detinatorul legal;
  - documentatia în format digital cu reprezentarea zonei supuse investitiei.

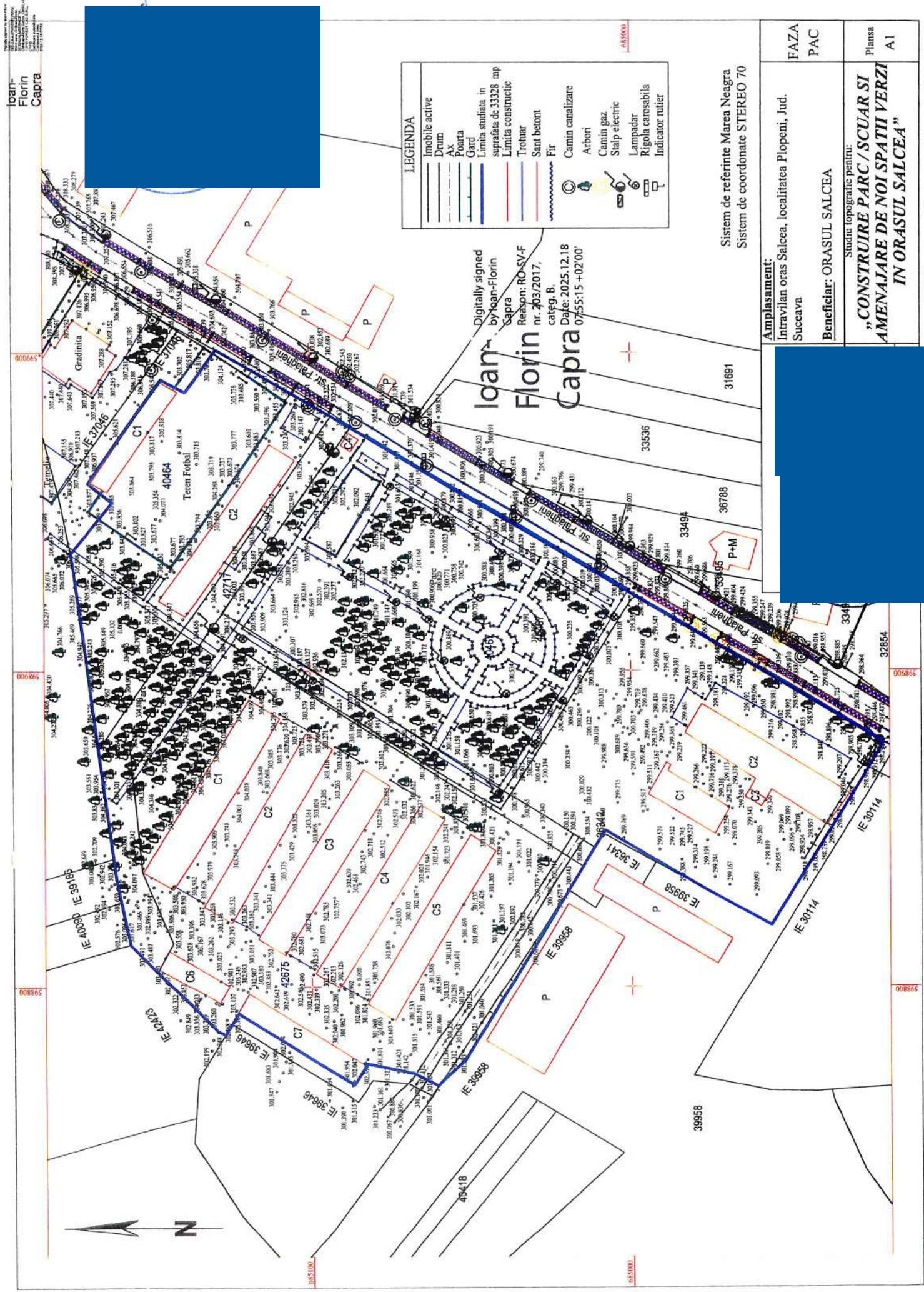
### 6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
42675	Avertizare	Receptia 100238/18.12.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 42675 pe o suprafata de 12237 mp
40464	Avertizare	Receptia 100238/18.12.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 40464 pe o suprafata de 4628 mp
40467	Avertizare	Receptia 100238/18.12.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 40467 pe o suprafata de 13968 mp
42717	Avertizare	Receptia 100238/18.12.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 42717 pe o suprafata de 2495 mp

Lucrarea este declarată Admisă

Inspector  
ALINA-FLORINA CIOBANIUC

Ciobaniuc      Digitally signed  
Alina-Florina      by Ciobaniuc  
Alina-Florina



**LEGENDA**

	Imobile active
	Drum
	Ax
	Poarta
	Gard
	Limita studiată in suprafața de 33328 mp
	Limita constructivă
	Trotuar
	Sant beton
	Fir
	Camin canalizare
	Arboti
	Camin gaz
	Stalp electric
	Lampadar
	Rigola carosabila
	Indicator rutier

Ioan Florin Capra  
 Digitally signed  
 Reason: RO-SV-F nr. 703/2017,  
 Date: 2025.12.18  
 07:55:15 +02'00'

Sistem de referinte Marea Neagra  
 Sistem de coordonate STEREO 70

FAZA PAC
Beneficiar: ORASUL SALCEA
Studiu topografic pentru: <b>"CONSTRUIRE PARC / SCUAR SI    AMENAJARE DE NOI SPATII VERZI    IN ORASUL SALCEA"</b>
Plansa A1

**Amplasament:**  
 Intravilan oras Salcea, localitatea Plopeni, Jud. Suceava

31691
33536
36788
33494
33495
33496
33497
33498
33499
33500
33501
33502
33503
33504
33505
33506
33507
33508
33509
33510
33511
33512
33513
33514
33515
33516
33517
33518
33519
33520
33521
33522
33523
33524
33525
33526
33527
33528
33529
33530
33531
33532
33533
33534
33535
33536
33537
33538
33539
33540
33541
33542
33543
33544
33545
33546
33547
33548
33549
33550
33551
33552
33553
33554
33555
33556
33557
33558
33559
33560
33561
33562
33563
33564
33565
33566
33567
33568
33569
33570
33571
33572
33573
33574
33575
33576
33577
33578
33579
33580
33581
33582
33583
33584
33585
33586
33587
33588
33589
33590
33591
33592
33593
33594
33595
33596
33597
33598
33599
33600

Lista cuprinzând toate imobilele proprietate privată supuse exproprierii care constituie coridorul de expropriere al lucrărilor aferent obiectivului de investiție „**Construire parc / scuar și amenajare de noi spații verzi în orașul Salcea**” situate pe raza U.A.T. **Oraș Salcea din județul Suceava**

NR. CRT.	JUDEȚ	UAT	PROPRIETAR CONFORM ÎNSCRIERILOR DIN CARTEA FUNCİARĂ	TARL A / PARC ELĂ	INTRA. / EXTRA.	CATEGORIE DE FOLOSINȚĂ	NR. CADASTRAL	NR CARTE FUNCİARĂ	SUPRA. TOTALĂ (m.p.)	SUPRA. DE EXPROPRIAT (m.p.)	Valoare de despăgubire imobil, conform Legii nr. 255 / 2010 - RON
1.	SUCEAVA	SALCEA	Societatea Agricolă „Plopeni” cu sediul în sat Plopeni, orașul Salcea	-	INTRA.	Curți - construcții	40464 – C2	40464	562	562	12.958,47 RON
2.	SUCEAVA	SALCEA	Societatea Agricolă „Plopeni” cu sediul în sat Plopeni, orașul Salcea	-	INTRA.	Curți - construcții Arabil	40467 – C1	40467	235	235	5.418,58 RON
3.	SUCEAVA	SALCEA	Societatea Agricolă „Plopeni” cu sediul în sat Plopeni, orașul Salcea	-	INTRA.	Curți - construcții Arabil	40467 – C2	40467	634	634	14.618,63 RON
4.	SUCEAVA	SALCEA	Societatea Agricolă „Plopeni” cu sediul în sat Plopeni, orașul Salcea	-	INTRA.	Curți - construcții Arabil	40467 – C3	40467	16	16	368,92RON

5.	SUCEAVA	SALCEA	Societatea Agricolă „Plopeni” cu sediul în sat Plopeni, orașul Salcea	-	INTRA.	Curți - construcții Arabil	42675 – C1	42675	703	703	16.209,62 RON
6.	SUCEAVA	SALCEA	Societatea Agricolă „Plopeni” cu sediul în sat Plopeni, orașul Salcea	-	INTRA.	Curți - construcții	42675 – C2	42675	623	623	14.365,00 RON
7.	SUCEAVA	SALCEA	Societatea Agricolă „Plopeni” cu sediul în sat Plopeni, orașul Salcea	-	INTRA.	Curți - construcții	42675 – C3	42675	633	633	14.595,58 RON
8.	SUCEAVA	SALCEA	Societatea Agricolă „Plopeni” cu sediul în sat Plopeni, orașul Salcea	-	INTRA.	Curți - construcții	42675 – C4	42675	555	555	12.797,07 RON
9.	SUCEAVA	SALCEA	Societatea Agricolă „Plopeni” cu sediul în sat Plopeni, orașul Salcea	-	INTRA.	Curți - construcții	42675 – C5	42675	599	599	13.811,62 RON
10.	SUCEAVA	SALCEA	Societatea Agricolă „Plopeni” cu sediul în sat Plopeni, orașul Salcea	-	INTRA.	Curți - construcții	42675 – C7	42675	303	303	6.986,51 RON
<b>TOTAL</b>									<b>4.863</b>	<b>4.863</b>	<b>112.130,00 RON</b>



**ȘERBAN MIHAIELA-GABRIELA -**  
**BIROU CONSULTANȚĂ PENTRU AFACERI ȘI MANAGEMENT**  
Sediul profesional: Com. Scheia, Sat Sf. Ilie, Str. Teilor nr. 2, jud. Suceava  
GSM 0757 57 68 95,  
e-mail [office@expertserban.ro](mailto:office@expertserban.ro) ; [expertserban@gmail.com](mailto:expertserban@gmail.com);  
website: [expertserban.ro](http://expertserban.ro)

Nr. înregistrare 69/2/12.11.2025

**RAPORT DE EVALUARE A  
BUNURILOR IMOBILE  
ÎNSCRISE ÎN C.F. NR. 42675 SALCEA,  
C.F. NR. 40467 SALCEA ȘI C.F. NR. 40464 SALCEA  
ÎN VEDEREA EXPROPRIERII PENTRU CAUZĂ DE  
UTILITATE PUBLICĂ DE INTERES LOCAL**

**BENEFICIAR: ORAȘUL SALCEA**

**OBIECTIV DE INVESTIȚII: „CONSTRUIRE PARC / SCUAR ȘI AMENAJARE  
DE NOI SPAȚII VERZI ÎN ORAȘUL SALCEA”, OBIECTIV APROBAT PRIN  
HOTĂRÂREA CONSILIULUI LOCAL AL ORAȘULUI SALCEA NR. 138 /  
30.10.2025**

**NR. CONTRACT: 133/17116 din 12.11.2025**

**DATA RAPORTULUI: 14.11.2025**

Evaluator: ec. jur. Șerban Mihaiela-Gabriela  
Membru titular al ANEVAR, legitimația nr. 16054  
Tel: 0757/576.895

Mihaiela  
-Gabriela  
Serban

Digitally signed  
by Mihaiela-  
Gabriela Serban  
Date:  
2025.11.14  
10:09:26 +02'00'

## SINTEZA CONCLUZIILOR:

### Obiectivul evaluării:

*“Evaluarea în vederea exproprierii pentru cauză de utilitate publică de interes local a proprietăților imobiliare amplasate pe terenurile înscrise în C.F. nr. 42675 Salcea, C.F. nr. 40467 Salcea și C.F. nr. 40464 Salcea în vederea implementării obiectivului de investiție de utilitate publică de interes local „Construire parc/suar și amenajare de noi spații verzi în orașul Salcea”, obiectiv aprobat prin H.C.L. a orașului Salcea nr. 138 / 2025.*

### Răspuns la Obiectiv:

În cadrul prezentului raport de evaluare, având ca obiect **Evaluarea în vederea exproprierii pentru cauză de utilitate publică de interes local a proprietăților imobiliare aferente obiectivului de investiție de utilitate publică „Construire parc/suar și amenajare de noi spații verzi în orașul Salcea”, obiectiv aprobat prin H.C.L. a orașului Salcea nr. 138/2025**, expertul evaluator a analizat și a evaluat construcțiile enumerate în subcapitolul *Activele supuse evaluării*.

Construcțiile sunt înscrise în extrasele de carte funciară ca fiind în proprietatea **Societatea Agricolă „Plopeni”**, în cotă de 1/1, dobândite prin lege și amplasate pe terenuri aflate în proprietatea **Orașului Salcea**, tot în cotă de 1/1.

În conformitate cu **Legea nr. 255/2010**, pentru stabilirea valorii despăgubirilor, expertul a utilizat valorile prevăzute în **“Studiul de piață 2025 privind valorile minime consemnate pentru proprietățile imobiliare situate în Județul Suceava”**, întocmit de ing. Țurcanu Ioan, evaluator autorizat ANEVAR.

Expert tehnic judiciar pentru construcțiile anexe situate în intravilanul orașului Salcea.

Pentru imobilele evaluate, având **anul edificării 1962** și materiale structurale mixte (**cărămidă, chirpici, azbest, tablă și lemn**), s-a aplicat valoarea de **100 lei/mp**, reprezentând **valoarea maximă posibilă** în baza studiului de piață, chiar dacă natura materialelor și starea tehnică ar fi justificat o valoare mai redusă.

În subcapitolul 3.2 – **Stabilirea valorii imobilelor având în vedere Decizia nr. 78/2011 a ÎCCJ și Legea nr. 33/1994**, expertul a avut în vedere următoarele dispoziții:

**Decizia nr. 78/2011 ICCJ:**

- *„În etapa judiciară a procedurii de expropriere, la determinarea cuantumului despăgubirilor se ține seama atât de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, cât și de criteriile prevăzute de art. 26 alin. (2) din Legea nr. 33/1994.”, Interpretare obligatorie conform art. 521 alin. (3) Cod procedură civilă.*

**Art. 26 alin. (2) din Legea nr. 33/1994:**

- *„La calcularea cuantumului despăgubirilor se va ține seama de prețul cu care se vând în mod obișnuit imobilele de același fel în unitatea administrativ-teritorială la data întocmirii raportului, precum și de daunele aduse proprietarului.”*

Întrucât astfel de construcții (magazii, grajduri, anexe tehnologice) nu fac în prezent obiectul tranzacțiilor imobiliare în zona analizată, neexistând date de piață comparabile pentru aplicarea abordării prin piață, expertul a aplicat abordarea prin cost, aceasta fiind singura metoda adecvată pentru determinarea valorii juste reale.

### Concluzie la Obiectivul evaluării:

**I.VALOAREA TOTALĂ DE DESPĂGUBIRE APLICÂND METODA PREVĂZUTĂ DE LEGEA NR. 255/2010**

**22.053 € echivalentul sumei de 112.130 lei**

**La cursul valutar din data de 12.11.2025, 1 euro = 5,0846**

## II. VALOAREA TOTALĂ DE DESPĂGUBIRE APLICÂND ABORDAREA PRIN COST

**19.245 € echivalentul sumei de 97.853 lei**

**La cursul valutar din data de 12.11.2025, 1 euro = 5,0846**

Expertul evaluator apreciază că valoarea determinată prin abordarea prin cost reflectă cel mai fidel valoarea reală a imobilelor supuse exproprierii, reprezentând valoarea cea mai adecvată și maximă posibilă în contextul actual al pieței și având în vedere:

- caracteristicile constructive specifice imobilelor analizate (magazii, grajduri, anexe);
- **gradul ridicat de uzură fizică, morală și funcțională;**
- **starea tehnică constatată la data inspecției**, unele imobile prezentând degradări avansate și elemente structurale auto-demolate;
- **lipsa instalațiilor și utilităților** la unele construcții aferente unei utilizări normale.

Valorile obținute prin aplicarea grilei notariale conform Legii nr. 255/2010 se bazează pe prețuri exprimate pe mp pentru categorii generale de imobile, fiind stabilite pentru un ansamblu de proprietăți, fără a reflecta particularitățile fiecărei construcții în parte, respectiv starea tehnică reală, materialele utilizate și deprecierea existentă.

Prin urmare, valoarea finală de despăgubire recomandată este:

**19.245 €, echivalentul sumei de 97.853 lei**  
determinată prin abordarea prin cost, considerată metoda cea mai adecvată scopului evaluării și reglementărilor legale aplicabile.

Data: 14.11.2025

Expert evaluator,  
Ec. jur. Șerban Mihaiela-Gabriela

Mihaiela  
-Gabriela  
Serban

Digitally signed  
by Mihaiela-  
Gabriela Serban  
Date:  
2025.11.14  
10:09:43 +02'00'

## SINTEZA EVALUĂRII

<b>Client/Beneficiar</b>	
Orașul Salcea – având sediul în orașul Salcea, str. Calea Sucevei, nr. 9B, jud. Suceava	
<b>Destinatarul Raportului de evaluare</b>	
Orașul Salcea –având sediul în orașul Salcea, str. Calea Sucevei, nr. 9B, jud. Suceava	
<b>Evaluator Autorizat</b>	
Ec. jur. Șerban Mihaiela-Gabriela Evaluator EI, EPI, EBM, membru titular ANEVAR, Legitimația nr. 16054	
<b>Data inspecției</b>	13.11.2025
<b>Data evaluării conform ctr. nr. 133/17116 din 12.11.2025</b>	12.11.2025
<b>Curs de schimb RON/ EUR</b>	1 euro = 5.0846 lei
<b>Dreptul de evaluat</b>	Întregul drept de proprietate
<b>Activele supuse evaluării</b>	
<p>1. <b>Construcția C-2 Magazie în suprafață de 562 mp având nr. cadastral 40464-C2</b> (<i>Construcție aflată în proprietatea Societatea Agricolă "Plopeni" în cota de 1/1 dobândită prin lege conform înscrierilor din C.F. nr. 40464 UAT Salcea, amplasată pe terenul în suprafață de 4.628 mp, categorie de folosință curți-construcții, situat în intravilanul localității Plopeni, orașul Salcea, jud. Suceava, înscris în C.F. nr. 40464 UAT Salcea, aflat în proprietatea Orașul Salcea cota de 1/1 dobândit prin lege).</i>  <b>Construcția C -1 Grajd în suprafață de 228 mp având nr. cadastral 40464 – C1 nu mai există edificată pe teren.</b></p> <p>2. <b>Construcția C-1 Magazie în suprafață de 235 mp având nr. cadastral 40467-C1;</b></p> <p>3. <b>C-2 Magazie în suprafață de 634 mp având nr. cadastral 40467-C2;</b></p> <p>4. <b>C-3 Bascula în suprafață de 16 mp având nr. cadastral 40467-C3;</b>  <i>(Construcțiile aflate în proprietatea Societatea Agricolă "Plopeni" în cota de 1/1 dobândite prin lege conform C.F. nr. 40467 UAT Salcea amplasate pe terenul în suprafață de 13.968 mp, 5.094 mp având categorie de folosință curți-construcții și 8.874 mp având categorie de folosință arabil, situat în intravilanul localității Plopeni, orașul Salcea, jud. Suceava, înscris în C.F. nr. 40467 UAT Salcea, aflat în proprietatea Orașul Salcea cota de 1/1 dobândit prin lege).</i>  <b>Construcția C -4 Cabină în suprafață de 17 mp având nr. cadastral 404647– C4 nu mai există edificată pe teren.</b></p> <p>5. <b>Construcția C-1 Grajd în suprafață de 703 mp având nr. cadastral 42675-C1;</b></p> <p>6. <b>Construcția C-2 Grajd în suprafață de 623 mp având nr. cadastral 42675-C2;</b></p> <p>7. <b>Construcția C-3 Grajd în suprafață de 633 mp având nr. cadastral 42675-C3;</b></p> <p>8. <b>Construcția C-4 Grajd în suprafață de 555 mp având nr. cadastral 42675-C4;</b></p> <p>9. <b>Construcția C-5 Grajd în suprafață de 599 mp având nr. cadastral 42675-C5;</b></p> <p>10. <b>Construcția C-7 Magazie în suprafață de 303 mp având nr. cadastral 42675-C7.</b> (<i>Construcțiile aflate în proprietatea Societatea Agricolă "Plopeni" în cota de 1/1 dobândit prin lege conform C.F. nr. 42675 UAT Salcea amplasate pe terenul în suprafață de 12.237 mp, având categorie de folosință curți-construcții, situat în intravilanul localității Plopeni, orașul Salcea, jud. Suceava, înscris în CF nr. 42675 UAT Salcea, aflat în proprietatea Orașul Salcea cota de 1/1 dobândit prin lege).</i>  <b>Construcția C -6 Magazie în suprafață de 135 mp având nr. cadastral 42675– C6 nu mai există edificată pe teren.</b></p>	
<b>Scopul evaluării</b>	
<p>Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea beneficiarului orașul Salcea, județul Suceava în baza ofertei de cumpărare directă acceptată, având codul de identificare SEAP nr. DA39268948, COD CPV 79419000-4 - Servicii de consultanță în domeniul evaluării din data de 12.11.2025 inițiată de către autoritatea contractantă Orașul Salcea, județul Suceava, având ca scop <i>Evaluarea în vederea exproprierii pentru cauză de utilitate publică de interes local a proprietăților imobiliare înscrise în C.F. nr. 42675 Salcea, C.F. nr. 40467 Salcea și C.F. nr. 40464 Salcea în vederea implementării obiectivului de investiție de utilitate publică de interes local „Construire parc/scur și amenajare de noi spații verzi în orașul Salcea”, obiectiv aprobat prin H.C.L. a orașului Salcea nr. 138 / 2025.</i></p>	
<b>Reglementări</b>	

Prezentul raport de evaluare este întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor ANEVAR ediția 2025:

- Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadru general;
- Standardul de Evaluare SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării;
- Standardul de Evaluare SEV 102 – Documentare și conformare;
- Standardul de Evaluare SEV 103 – Raportare;
- Standardul de Evaluare SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104);
- Standardul de Evaluare SEV 105 - Abordări și metode de evaluare;
- Ghidul de evaluare GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Legea nr. 255/2010 (cu modificările și completările ulterioare) privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- Legea nr. 33/1994 (cu modificările și completările ulterioare) privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Decizia de admitere nr. 78/2021 ÎCCJ

#### **Restricții de utilizare, difuzare sau publicitate pentru Raportul de evaluare**

Prezentul raport de evaluare este destinat numai scopului precizat și doar pentru uzul beneficiarului/destinatarului. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță; Datele și informațiile din raport sunt confidențiale, publicarea acestora trebuie să aibă aprobarea scrisă a evaluatorului; Sunt exceptate de la prevederile prezentate părțile care potrivit reglementărilor în vigoare (conf. legislației) au acces la informațiile din prezentul raport. Este interzisă distribuirea și reproducerea raportului de evaluare, iar utilizarea raportului de evaluare este restricționată la părțile care dețin din punct de vedere legal acest drept.

#### **Condiții limitative**

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane nu atrage după sine răspunderea evaluatorului. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea față de terți în afara clientului și destinatarului evaluării, nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice terț, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport. Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, se aplică numai la programul de utilizare stabilit, aceasta nu poate fi utilizată în combinație cu nici o altă evaluare; în caz contrar nu este validă.

#### **NOTĂ:**

**În conformitate cu Standardele de evaluare adoptate de ANEVAR ediția 2025:**

- *Valoarea prezentată ca opinie a expertului evaluator în prezentul raport de evaluare și nu include T.V.A.*
- *Evaluarea reprezintă o opinie asupra unei valori.*
- *Valoarea estimată este valabilă în condițiile și ipotezele limitative și restrictive enumerate la pct. 1.5 ale prezentului raport.*
- *Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul propus și numai pentru uzul destinatarului.*
- *Orice imprecizii rezultate din analiza raportului vor trebui să fie transmise expertului evaluator astfel ca, dacă este necesar, lucrarea să fie completată înainte de a fi utilizată.*
- *Expertul evaluator consideră lucrarea ca fiind obiectivă și corectă.*

**Expert evaluator EI, EPI, EBM,  
Membru titular ANEVAR - legitimația 16054  
Ec. jur. Șerban Mihaiela-Gabriela**

Mihaiela  
-Gabriela  
Serban

Digitally signed  
by Mihaiela-  
Gabriela Serban  
Date:  
2025.11.14  
10:09:56 +02'00