

Consiliul local al comunei Holboca  
Județul Iași

## HOTĂRÂREA nr.118

Consiliul local al comunei Holboca, judetul Iasi;

Având în vedere :

- proiectul de hotărâre inițiat de d-l Neculai-Aurel Pamfil - primarul comunei Holboca privind necesitatea aprobării rapoartelor de evaluare în vederea vânzării suprafețelor de teren atribuite în temeiul Legii nr. 15/2003, înregistrat la nr.18175 din 11 noiembrie 2023;
- referatul de specialitate întocmit de d-na Raichert Roxana – consilier juridic în cadrul Primăriei comunei Holboca ,înregistrat la nr.18170 /18.10.2023 privind necesitatea adoptării unei hotărâri privind aprobarea raportului de evaluare nr. 150/11.10.2023 în vederea vânzării suprafeței de 326 m.p. teren situat in sat Dancu, comuna Holboca.
- avizele comisiei pentru mediu, administrație publică și urbanism din cadrul CL Holboca ;
- prevederile art. 129, 139 , 308 aliniat ( 4 ) ,309 aliniat (5),354 , 362 ,364 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ;

In temeiul art. 196 alinait 1 litera a din OUG 57/2019 privind Codul administrativ;

### HOTĂRĂȘTE:

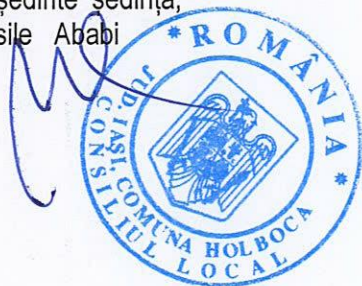
**Art.1** Se aprobă raportul de evaluare pentru terenul în suprafață de 326 m.p. NC 62370 situat în sat Dancu, comuna Holboca care face obiectul concesiunii , ocupat de construcții definitive în vederea vânzării ,prin atribuire directă , potrivit anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2** Compartimentele cadastru , juridic,urbanism și contabilitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Holboca vor aduce la îndeplinire prezenta hotărâre.

**Art.3** -Secretarul general al comunei Holboca va comunica prezenta hotărâre Instituției Prefectului județului Iași, persoanelor interesate și o va aduce la cunostință publică.

Data astăzi 26 octombrie 2023

Președinte sedință,  
Vasile Ababi



Contrasemnează pentru legalitate,  
Secretar general al comunei ,  
Mariana Zaharia

Număr consilieri în funcție	17
Număr consilieri prezenți	14
Sistem de vot	deschis
Voturi pentru	14
Abțineri	0
Voturi împotriva	0

Proceduri obligatorii ulterioare adoptării hotărârii Consiliului local Holboca nr. 118 /din 26 octombrie 2023			
Nr.crt	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnatura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii nr. 118 s-a făcut cu o majoritate simplă absolută . x calificată	26 .10.2023	
2	Comunicarea către primar	05.11.2023	
3	Comunicarea către prefectul județului	05.11.2023	
4	Aducerea la cunoștință publică	05.11.2023	
5	Comunicarea numai în cazul celei cu caracter individual	-----	
6	Hotărârea devine obligatorie sau produce efecte juridice după caz	05.11.2023	

## CUPRINS

<b>PARTEA I – INTRODUCERE</b> .....	2
1. Sinteza evaluării .....	2
2. Certificare .....	3
<b>PARTEA A II-A – TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII</b> .....	4
1. Identificarea și competența evaluatorului .....	4
2. Identificarea clientului, destinatarului .....	4
3. Scopul evaluării .....	4
4. Identificarea proprietății .....	4
5. Tipul valorii .....	4
6. Data evaluării, data inspecției, data raportului .....	5
7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării .....	5
8. Surse de informații utilizate .....	5
9. Ipoteze și ipoteze speciale .....	6
10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare .....	8
11. Declarație de conformitate .....	8
12. Descrierea raportului .....	9
<b>PARTEA A III-A – PREZENTAREA DATELOR</b> .....	9
1. Date despre aria de piață, localitate, vecinătăți și localizare .....	9
2. Descrierea situației juridice .....	9
3. Descrierea terenului .....	9
<b>PARTEA A IV-A – ANALIZA PIETEII</b> .....	10
1. Analiza productivității proprietății .....	10
2. Delimitarea pieței specifice .....	11
3. Analiza cererii .....	11
4. Analiza ofertei .....	12
5. Analiza echilibrului pieței .....	13
6. Concluziile analizei pieței specifice .....	13
7. Prevederea absorbției subiectului în aria pieței .....	14
<b>PARTEA A V-A – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI</b> .....	14
1. Cea mai bună utilizare a proprietății .....	14
2. Cea mai bună utilizare a terenului liber .....	14
3. Concluzia analizei celei mai bune utilizări .....	15
<b>PARTEA A VI-A – EVALUAREA PROPRIETĂȚII</b> .....	16
1. Aplicarea abordărilor în evaluare .....	16

2.	Evaluarea terenului .....	16
<b>PARTEA A VII-A – ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII .....</b>		<b>17</b>
<b>ANEXE .....</b>		<b>18</b>
1.	Anexa - Grila de calcul - Abordarea prin piata: .....	18
-	Abordare prin piata – terenuri in com. Holboca .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2.	Comparabile utilizate terenuri: .....	20
4.	Localizare.....	24
5.	Anexa documente de proprietate.....	25



## PARTEA I – INTRODUCERE

### 1. Sinteza evaluării

#### Obiectul evaluării

Proprietate imobiliară de tip:

- teren intravilan în suprafața de 326 mp din acte și măsurători, înscris în CF nr. 62370 Holboca, identificat sub nr. Cad. 62370, amplasat în Loc. Dancu, comuna Holboca, Jud. Iași;

**NOTA:** La inspecție au fost identificate clădiri pe teren care nu aduc aport la valoarea finală a proprietăților.

#### Client

UAT HOLBOCA

#### Proprietar

UAT HOLBOCA, domeniul privat

#### Evaluator autorizat ANEVAR

MUNTEANU PAUL IULIAN

Nr. legitimație: 18476/2023

Data evaluării: 09.10.2023

Data inspecției: 09.10.2023

Data raportului: 11.09.2023



#### Dreptul de proprietate evaluat:

A fost supus evaluării dreptul de proprietate deplin.

Cursul de schimb valutar licitat de BNR la data evaluării: 4,9682 RON / EUR.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de **cea mai bună utilizare**, abordarea de a folosi imobilul ca teren intravilan: este permisă legal; îndeplinește condiția de posibilă fizică; este fezabilă financiar; este maxim productivă, referitor la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

În estimarea valorii de piață corespunzătoare proprietății analizate, evaluatorul a utilizat una din cele 3 abordări cuprinse în metodologia de evaluare și anume, abordarea prin piață.

**Valoarea de piață estimată este:**

**Vp = 17.000 Euro, echivalentul a 84.459 RON**

**Valoarea nu conține TVA**

## 2. Certificare

Referitor la proprietatea imobiliara de tip terenuri intravilane si extravilan, categoria de folosinta curti constructii/arabil certific, dupa cele mai bune cunostinte ale mele, ca:

- Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și constatările făcute în urma inspecției realizate la data de **09.10.2023**.
- Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și ipotezele speciale menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepartinitoare.
- Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare ce face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am niciun interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune.
- Nu am nicio partinire legată de proprietatea ce face obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare.
- Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această lucrare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului.
- Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022.
- Posed cunostintele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod profesionist. Nu mi-a fost acordată asistența profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.
- La data acestui raport, subsemnatul este membru titular ANEVAR în domeniul evaluării bunurilor imobiliare și a bunurilor mobile.

Membru TITULAR ANEVAR,  
SPECIALIZARILE EPI  
MUNTEANU PAUL IULIAN  
Nr. Legitimatie: 14433/2023

Data: 11.10.2023

S.C. GMT EVALUARI SI CONSULTANTA SRL

