



HOTĂRÂRE

privind aprobarea studiului de oportunitate întocmit în vederea vânzării prin licitație publică, a unui teren, aparținând domeniului privat al orașului Bocșa înscris în CF nr.. 39298 Bocșa, în suprafață de 4.500 mp

Consiliul Local Bocșa întrunit în ședința ordinară,

Având în vedere Referatul de aprobare prezentat de Primarul orașului Bocșa în calitate de inițiator,

Luând în considerare documentația cadastrală întocmită de PFA ALBAI NELU, înregistrată la Primăria orașului Bocșa sub nr. 4228/03.03.2023,

Având în vedere raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR – SC Office EVCAD SRL, înregistrat la Primăria orașului Bocșa cu nr. 7879/10.04.2023,

Văzând rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local și ale compartimentelor de resort din aparatul de specialitate al primarului,

Cu respectarea prevederilor art. 363, art. 334-346 coroborate cu art. 311 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând cont de prevederile art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. c coroborate cu alin.(6) lit. b) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul prevederilor art. 139, alin. (2) și art. 196, alin. (1), lit. a) din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă vânzarea, prin licitație publică, a imobilului – teren intravilan aflat în proprietate privată a Orașului Bocșa, înscris în **CF nr. 39298 Bocșa, nr. cad. 39298**, în suprafață de 4500 mp, situat în intravilanul orașului Bocșa, str. Bichiștin, conform documentației cadastrale, prevăzută în **Anexa nr. 3** care face parte integrantă din prezenta hotărâre .

Art. 2. Se aprobă Studiul de oportunitate întocmit în vederea inițierii procedurii de vânzare prin licitație publică a imobilului înscris în **CF nr. 39298 Bocșa, nr. cad. 39298**, în suprafață de 4500 mp, situat în intravilanul orașului Bocșa, str. Bichiștin, fără număr, proprietatea orașului Bocșa, domeniul privat, prevăzut în **Anexa nr. 1** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aprobă Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR. SC Office EVCAD SRL, înregistrat la Primaria orasului Bocsca cu nr. 7879/10.04.2023. prevăzut în **Anexa nr. 2** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4.(1) Se aprobă prețul de vânzare a terenului în suprafață de 4500 mp, situat în Bocșa, str. Bichiștin, FN de 6 euro/mp +TVA.

(2) Prețul de pornire la licitației va fi de 27.000 euro, conform Raportului de evaluare al imobilului întocmit de S.C. OFFICE EVCAD S.R.L. înregistrat cu nr.

7879/10.04.2023, la cursul de referință al BNR din data licitației, la care se adaugă cota legală de TVA.

Art. 5. Cheltuielile privind documentația de amplasament și delimitare a terenului, publicitatea și evaluarea bunului imobil se suportă de către adjudecatar, suma fiind achitată în prealabil încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

Art.6. Primarul orașului Bocșa prin Compartimentul Evidența, Administrarea Domeniului public și privat al orașului asigură aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri.

Art. 7. Cheltuielile legate de perfectarea contractului de vânzare-cumpărare și de intabulare în cartea funciară se suportă de către adjudecatar.

Art. 8. Se împuternicește primarul orașului Bocșa, domnul Pascu Patriciu Mirel, să semneze contractul de vânzare-cumpărare în formă autentică.

Art. 9. Secretarul General al orașului va comunica prezenta hotărâre în maxim 10 zile, Instituției Prefectului județului Caraș-Severin, Primarului orașului Bocșa, Serviciului Urbanism, Compartimentului Evidența, Administrarea Domeniului public și privat al orașului, Serviciului Economic.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Prorocu Petru



CONTRASEMNEAZĂ
Secretar general al Orașului Bocșa
Draghici Codruța Liliana



Nr.: 63

Din: 26.04.2023

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL NR.63 / 26.04.2023			
Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii nr. 63/26.04.2023 s-a făcut cu majoritate <ul style="list-style-type: none"><input type="radio"/> Simplă<input type="radio"/> Absolută<input checked="" type="radio"/> Calificată	26.04.2023	
2	Comunicarea către primar	04.05.2023	
3	Comunicarea către prefectul județului	04.05.2023	
4	Aducerea la cunoștință publică	04.05.2023	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual	-	
6	Hotărârea devine obligatorie sau produce efecte juridice, după caz	04.05.2023	



STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a imobilului înscris în CF nr.39298 Bocșa teren împrejmuit în suprafață de 4500mp. situat în intravilanul Orașului Bocșa, județul Caraș Severin, proprietatea privată a Orașului Bocșa, a inițierii procedurii de vânzare și a Studiului de oportunitate

1. DATE GENERALE - PREMIZELE STUDIULUI DE OPORTUNITATE

Potrivit art.129 alin.(6), lit.b din OUG 57/2019 privind codul administrativ, Consiliul Local hotărăște cu privire la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat al Orașului Bocșa.

Obiectivul prezentului studiu de oportunitate îl constituie inițierea procedurii de vânzare prin licitație publică a imobilului înscris în CF nr. 39298 Bocșa teren în suprafață de 4500 mp.

Imobilul teren propus pentru vânzare prin licitație publică este situat în Orașul Bocșa, str. Bichiștin, județul Caraș Severin, proprietatea privată a Orașului Bocșa, având următoarele date de identificare:

- teren înscris în CF nr. 39298 Bocșa, în suprafață de 4500 mp, având poziția 495 din inventarul bunurilor care aparțin domeniului privat și valoarea de 133.326 lei fara TVA conform Raportului de evaluare întocmit de SC OFFICE EVCAD S.R.L. și înregistrat sub nr.7879/10.04.2023.

Imobilul face parte din proprietatea privată a Orașului Bocșa, fiind situat în intravilanul localității Bocșa, județul Caraș Severin.

Prezentul studiu de oportunitate are ca scop justificarea vânzării terenului, înscrisă în CF nr. 39298 Bocșa în suprafață de 4500 mp.

2. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE SUPUS PROCEDURII DE LICITAȚIE PUBLICĂ, ÎN VEDEREA VÂNZĂRII

Terenul ce se propune a face obiectul unei vânzări prin licitație publică este proprietate privată a unității administrativ-teritoriale orașul Bocșa și se află în administrarea Consiliului local Bocșa

Imobilul teren înscris în CF nr. 39298 Bocșa, în suprafață de 4500 mp situat în Orașul Bocșa, str. Bichiștin, județul Caraș Severin.

Unitatea administrativ-teritorială nu are posibilitatea de a-l valorifica într-un alt mod, decât prin vânzare, în scopul aducerii de venituri la bugetul local. Autoritățile locale nu au posibilitatea legală de a valorifica potențialul acestui teren.

3. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR ȘI DE MEDIU, CARE JUSTIFICĂ REALIZAREA VÂNZĂRII BUNULUI PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ

Având în vedere faptul că acest teren este negrijit și se află într-o zonă de case existând numeroase plângeri din partea cetățenilor care locuiesc în acea zonă că există șerpi și șobolani,



Consiliul Local Bocșa
Anexa la Hotărâre
Nr. 63 din 26.04.23

precum și faptul că în permanență sunt depozitate gunoarie și tot felul de lucruri aruncate de diverse persoane.

Motivele pentru care s-a stabilit oportunitatea vânzării imobilului sunt de ordin estetic și economic (acesta se află în stare de degradare iar Orașul Bocșa se află în imposibilitatea de a realiza investiții și de a-l valorifica în vreun mod), legislativ, financiar și social.

Păstrarea în patrimoniul Orașului ar crea prejudicii bugetului local, fiind aproape imposibilă întreținerea și administrarea acestuia.

În articolul 363 din OUG 57/2019 privind codul administrativ se precizează că terenurile proprietatea privată a unităților administrativ teritoriale pot face obiectul unei vânzări, prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local.

Vânzarea imobilului descris mai sus ar asigura administrarea eficientă a domeniului privat al Orașului Bocșa, prin atragerea de venituri suplimentare la bugetul local precum și asigurarea întreținerii și exploatării corespunzătoare a terenului.

Zona în care este situat imobilul menționat este o zonă în care își desfășoară activitatea două societăți comerciale care se ocupă cu exploatarea lemnului fiind o oportunitate de extindere pentru acestia și respectiv creerea unor noi locuri de muncă pentru cetățenii orașului Bocșa., se pot dezvolta activități investiționale, economice sau servicii.

Terenul poate fi valorificat pentru activități precum : obiective/activități industriale, activități industriale productive și de servicii, spații de depozitare, construcții de hale etc

Pentru construire cumpărătorul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare.

Vânzarea imobilului ar duce la valorificarea resurselor existente în scopul realizării unei extinderi economice solide a zonei unde se află localizat terenul , cât și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează ocuparea forței de muncă precum și ridicarea gradului de civilizație și ale condițiilor de muncă ale cetățenilor.

4. NIVELUL MINIM AL PREȚULUI VANZĂRII

Potrivit prevederilor art. 363 alin. (6) din O.U.G. nr. 57/2019 privind codul administrativ cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului. Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare. În conformitate cu raportul de evaluare, înregistrat la Primăria Bocșa sub nr.29787 din 05.12.2022, întocmit de expert evaluator autorizat, membru ANEVAR, valoarea de piață a terenului în suprafața de 4500 m² este de 133.326 lei, fără TVA. Potrivit evidențelor contabile ale Primăriei Orașului Bocșa, rezulta că valoarea de inventar a terenului este în cuantum de 133.326 lei, astfel ca prețul minim de pornire al licitației publice este stabilit la cuantumul de 133.326 lei +TVA.

5. PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE-CUMPĂRARE ȘI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII

Procedura de vânzare propusă conform art. 363 din OUG 57/2019 este vânzarea prin licitație publică organizată în condițiile prevăzute la art. 334-336, cu respectarea principiilor prevăzute la art.311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, pornind de la prețul care a fost stabilit în raportul de evaluare. Licitația se va desfășura în termen de 60 de zile de la emiterea Hotărârii Consiliului Local de aprobare a caietului de sarcini necesar desfășurării procedurii de licitație.



Consiliul Local Bocșa

Anexa la Hotărâre
Nr. 63 din 26.04.23

Caietul de sarcini va cuprinde:

- instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii;
- instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare al ofertelor;
- informații detaliate și complete cu privire la criteriile de atribuire aplicabile pentru stabilirea ofertei câștigătoare;
- căile de atac și informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

Împreună cu caietul de sarcini vor fi prezentate și modelul de contract, cât și schița de amplasare în zonă a imobilului supus vânzării.

După adoptarea hotărârii Consiliului Local de aprobare a vânzării imobilului menționat, se va transmite spre publicare anunțul de licitație, cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Prezentul studiu de oportunitate va sta la baza aprobării vânzării de către Consiliul Local al Orașului Bocșa. În baza studiului de oportunitate vânzătorul va elabora caietul de sarcini. La ședința de licitație publică vor participa numai ofertanții care au fost preselecți pe baza îndeplinirii prevederilor din caietul de sarcini și din documentația de elaborare și prezentare a ofertei.

Totodată, s-a avut în vedere că licitația publică este modalitatea cea mai transparentă de a atribui/încheia un contract, prin raportare la faptul că pregătirea licitației presupune efectuarea unei publicități prin anunțuri, aducerea la cunoștință publică a intenției de a organiza o astfel de procedura.

Cumpărătorul achită prețul integral la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare. Taxele notariale și celelalte cheltuieli ocazionate cu vânzarea se vor suporta de către cumpărător.

Contractul de vânzare – cumpărare va fi înregistrat de către vânzător în registrele de publicitate imobiliară.

TERMENUL PREVIZIBIL PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE PUBLICĂ ÎN VEDEREA VÂNZĂRII

Încheierea contractului de vânzare-cumpărare se va face după aprobarea finalizării licitației publice și desemnarea unui câștigător.

Desemnarea câștigătorului licitației pentru vânzarea bunului se va face în termenele prevăzute de lege și documentația de atribuire. Perioada preconizată pentru derularea procedurii de licitație și încheierea contractului este de 60 de zile lucrătoare.

Predarea-primirea acestuia se face prin proces-verbal în termen de maxim 30 zile de la data încasării prețului.

ARHITECT ȘEF,
Cu delegare de atribuții
Ebenspanger Marius



ÎNTOCMIT,
Mazera Alexandra



Office
EVCAD

Nr. autorizație Membru Corporativ ANEVAR: 0086
Birou: Timișoara, Str. Eugeniu de Savoya nr. 11, et. 1, nr. 9
Tel. Mobil: 0722.151.088, 0786.114.868, 0771.180.994
email: contact@officeevcad.ro
web: <http://e-valoarea.ro/>

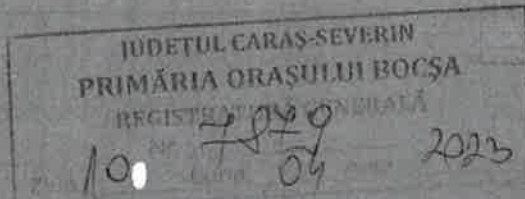
ANEXA 2

Consiliul Local Bocșa

Anexa la Hotărâre
Nr. 04/2023 din 26.04.2023



Evaluări proprietăți imobiliare și bunuri mobile



Nr. inreg.: Offi 080 din 05.04.2023

RAPORT DE EVALUARE

2023

ESTIMAREA VALORII DE PIATA IN VEDEREA VANZARII

Bunuri Imobile – teren intravilan

Adresa proprietăților subiect: Bocsa, Jud. Caras-Severin, CF nr. 39298 Bocsa

Client:
Orasul Bocsa

Utilizatori desemnati:
Orasul Bocsa

Proprietar:
Orasul Bocsa

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului.

Sinteza evaluării

Client:	Orasul Bocsa
Utilizatori desemnați:	Orasul Bocsa
Scopul evaluării:	estimarea valorii de piata in vederea vanzarii
Proprietatea evaluată (adresa, Cod Postal):	Proprietatea constând in teren intravilan, categoria de folosinta pasune, in suprafata de 4500 mp, inscris in CF nr. 39298 Bocsa, cu nr. cad. 39298, situata in orasul Bocsa..
Proprietar(i):	Orasul Bocsa
Drepturi de proprietate:	Dreptul deplin de proprietate al Orasul Bocsa asupra terenului inscris in CF nr. 39298 Bocsa, cu nr. cad. 39298
Documente de proprietate (documente de dobândire, extrase CF, etc.):	Extras CF nr. 39298 Bocsa cerere nr 8997/17.02.2023 cu incheiere nr 8997/17.02.2023 Certificat de urbanism nr. 13/16.03.2023 Plan de amplasament si delimitare a imobilului avizat OCP1
Tipul proprietății subiect:	teren intravilan, categoria de folosinta pasune
Utilizare actuala / ocupata de:	Teren liber



Localizarea proprietății în cadrul localității:	<p>Proprietatea este situata in zona mediana a localitatii, in apropiere de Moara Bocsa, halele Electroechipamente SRL si statia Petrom cu acces atat din strada pietruita Bichistin cat si din strada Ghiocelului – 2 fronturi stradale. Imobil situat in vecinatatea caii ferate.</p> 
---	---

Caracteristici localizare:	Zona de amplasare a proprietatii are caracter mixt atat rezidential, compusa din case vechi rezidentiale cu regim de inaltime P dar si comercial compusa din hale de depozitare. Zona este in amenajare cu un grad mediu de construire.
Abateri de la normative ale clădirilor sau construcțiilor identificate:	n.c.

Data inspectiei:	05.04.2023
Data evaluarii:	05.04.2023
Data raportului:	05.04.2023
Cursul de schimb Valutar la data evaluării pentru leu / euro:	4.9380 lei/€

Valoarea de piata a estimata propusa pentru proprietatea analizata este de (exclusiv TVA):

27.000 euro, respectiv 133.326 lei (echivalent 6 euro/mp)

Evaluator autorizat
 SC Office Evcad SRL
 Ignea Alina





CUPRINS

SINTEZA EVALUĂRII.....	4
1. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUĂRII.....	4
1.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI	4
1.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI	4
1.3. IDENTIFICAREA ALTOR UTILIZATORI DESEMNAȚI.....	4
1.4. ACTIVUL (ACTIVELE) SUPUS(E) EVALUĂRII.....	4
1.5. MONEDA EVALUĂRII.....	4
1.6. SCOPUL EVALUĂRII.....	4
1.7. TIPUL / TIPURILE VALORII UTILIZAT(E).....	4
1.8. DATA EVALUĂRII.....	5
1.9. INSPECTIA PROPRIETATII.....	5
1.10. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA.....	5
1.11. NATURA SI SURSELE DE INFORMAȚII PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA.....	5
1.12. IPOTEZE SEMNIFICATIVE SI / SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE	5
1.13. TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT	6
1.14. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE A RAPORTULUI	6
1.15. CONFORMITATEA CU SEV ȘI GRADUL DE ADECVARE AL TUTUROR DATELOR DE INTRARE SEMNIFICATIVE	6
2. PREZENTAREA DATELOR.....	7
2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICA.	7
2.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE	7
2.3. DATE DESPRE ZONA, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI SI AMPLASARE	7
2.4. INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT. LOCALIZARE SI DETALIU.....	8
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI SI A PROPRIETATII SUBIECT	8
3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE.....	10
4. EVALUARE.....	11
4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETĂȚII CONSIDERATA CA FIIND CONSTRUITA	11
5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	14
5.1. RECONCILIAREA VALORILOR.....	14
5.2. CONCLUZII SI ALTE MENȚIUNI SI EVENTUALA DURATA DE EXPUNERE A PROPRIETĂȚII PE PIAȚĂ 14	14
6. ANEXE	15
6.1. DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII.....	15
6.2. OFERTE COMPARABILE	26

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

Consiliul Local Bocşa
 Anexa la Hotărâre
 Nr. 63 din 26.09.23



1.1. Identificarea evaluatorului

Prestator / Evaluator: SC Office Evcad SRL – nr. autorizație 0086 / 2022
 Cod de înregistrare fiscală 29352960
 Adresa: Timișoara, Str. Ghirodei nr. 24, Județul Timiș
 Adresa lucrativa (Birou): Timișoara, Str. Eugeniu de Savoya, nr. 11, et. 1, ap. 9, Județul Timiș
 Date de contact:
 Telefon: +40786114878
 Telefon Mobil: +40722151088
 Email: contact@officeevcad.ro
 Calificări relevante evaluator: Ignea Alina - Expert evaluator proprietăți imobiliare (EPI) și bunuri mobile (EBM), membru ANEVAR având legitimația numărul 13262 / 2021.

1.2. Identificarea clientului

Client: Orasul Bocsa
 Adresa: Bocsa, strada 1 Decembrie 1918, nr 22, judetul Caras-Severin
 Utilizatori desemnați: Orasul Bocsa

1.3. Identificarea altor utilizatori desemnați

Alți utilizatori desemnați: Nu sunt

1.4. Activul (activele) supus(e) evaluării

Tip proprietate: Proprietatea constând în teren intravilan, categoria de folosință pasune, înscris în CF nr. 39298 Bocsa, cu nr. cad. 39298, situată în orașul Bocsa.
 Suprafața teren: 4500 mp
 Dreptul de proprietate asupra terenului conform document de proprietate: Dreptul de proprietate al Orașului Bocsa conform documentelor și informațiilor furnizate de către client
 Construcții pe teren: Teren liber de construcții
 Alte componente ale proprietății: n.c.
 Dreptul de proprietate asupra componentelor adiacente conform document de proprietate: n.c.

1.5. Moneda evaluării

Având în vedere că majoritatea tranzacțiilor și ofertelor existente până la data prezentului sunt efectuate în moneda de referință Euro (€) și valorile prezentate ca opinii în prezentul raport de evaluare sunt prezentate în euro (€) dar și în Lei (RON) la cursul de schimb din data evaluării conform BNR. Valorile exprimate reprezintă valori care nu includ eventuale taxe, aferente proprietății imobiliare evaluate și considerate a fi plătite integral (cash), fără condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

1.6. Scopul evaluării.

Evaluarea în prezentul raport este cerută pentru **estimarea valorii de piață în vederea vânzării**. Astfel scopul evaluării este informarea proprietarului cu privire la valoarea de piață a proprietății subiect.

1.7. Tipul / tipurile valorii utilizat(e).

Un tip al valorii poate fi inclus în una din cele trei categorii principale:

- (a) prima se referă la estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială. În această categorie se încadrează valoarea de piață, așa cum este definită în aceste standarde;
 (b) a doua implică estimarea beneficiilor pe care o persoană sau o entitate le va obține din deținerea unui activ. Valoarea este specifică pentru acea persoană sau entitate și poate să nu aibă nici o influență pentru participanții de pe piață. În această categorie se încadrează valoarea de investiție și valoarea specială, așa cum sunt definite în aceste standarde;
 (c) a treia se referă la estimarea prețului care ar fi convenit, în mod rezonabil, între două părți specifice, pentru schimbul unui activ. Deși s-ar putea ca părțile să fie independente între ele și negocierea să fie nepărtinitoare, nu este necesar ca activul să fie expus pe piață, iar prețul convenit poate fi unul care reflectă mai degrabă avantajele sau dezavantajele specifice ale proprietății pentru părțile implicate decât cele de pe piață, în ansamblul ei. În această categorie se încadrează valoarea justă, așa cum este definită în standardele de evaluare din România.

- Standardele de Evaluare a bunurilor - ediția 2022;

Standarde Generale

- o SEV 100 – Cadrul general (IVS Cadrul General)

- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (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 (IVS 105)

Standarde pentru active – Bunuri Imobile

- SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

Ghiduri pentru active – Bunuri Imobile

- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil, convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri sau servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Metodologia de evaluare, este realizată în lumina standardului SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare.

Valoarea de piață este definită în **SEV 104 – Tipuri ale valorii**, astfel:

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluării, între un cumparator hotarat și un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat și in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent și fara constrangere.

În aceste condiții evaluatorul a estimat **valoarea de piață a proprietății**, așa cum este aceasta prevăzută în SEV 104 ca fiind criteriul riguros de evaluare.

1.8. Data evaluării

Evaluarea a fost realizată în data de 05.04.2023, la un curs valutar 1 Euro = 4.9380 lei.

1.9. Inspectia proprietatii

Inspectia proprietatii a fost realizata de catre Ignea Alina, evaluator autorizat, la data de 05.04.2023.

1.10. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Evaluatorul a analizat documentele puse la dispozitie de catre client si a identificat proprietatea in baza acestora.

La data inspectiei, au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata (drepturi de proprietate, istoric, suprafete, caracteristicile proprietatii).

Nu am avut la dispozitie documentele privind modul de dobandire pentru proprietatea analizata, se presupune ca dreptul de proprietate este valabil conform extrasului CF.

Informatiile privind caracteristicile urbanistice au fost preluate din certificatul de urbanism pus la dispozitie de catre client/propietar. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse solului /subsolului.

Nu am realizat o analiza structurala a proprietatii, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la client.

1.11. Natura și sursele de informații pe care s-a bazat evaluarea.

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- Informații privind situația juridică a proprietății puse la dispoziție de către proprietar, informații privind istoricul proprietății subiect din aceleași surse de informare;
- Standardele de Evaluare a bunurilor 2022;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la evaluatori locali, agenții imobiliare, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- Site-uri imobiliare.

1.12. Ipoteze semnificative și / sau ipoteze speciale semnificative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generale și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către Orasul Bocsa, fiind prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate asupra proprietății subiect este considerat valabil și market-abil;
- Se prezuma ca toate documentele privind dreptul de proprietate sunt conforme cu realitatea;
- Se prezuma ca toate documentele prezentate, reflecta realitatea privind proprietatea subiect, fără nici o abatere de la acestea;
- Se prezumă că proprietarii dețin dreptul de proprietate asupra bunurilor subiect, acestea constând în teren intravilan conform extras CF nr. 39298 Bocsa.





- Presupunem că proprietatea nu este supusă vreunei alte restricții de ordin juridic în afara celor menționate expres.
- Proprietatea ocupată de proprietar se evaluează luând în considerare o posesie liberă (vacantă) și cea mai bună utilizare a proprietății.
- Valoarea estimată exprimată în prezentul raport este valabilă la data evaluării, cât și o perioadă de timp după data acesteia având în vedere fluctuațiile pieței specifice.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Situația actuală a proprietății și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul considera că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința.

1.13. Tipul raportului care va fi elaborat

Evaluatorul a utilizat un format de raport în forma scrisă, conform cu standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022 ANEVAR în vigoare la data elaborării prezentului. În acest tip de format este prezentată atât în mod sintetic cât și în mod detaliat – descriptiv cuprinzător, modalitatea de stabilire a opiniei evaluatorului scopul raportului cu toate ipotezele avute în vedere în stabilirea valorii și anexele raportului care conțin fundamentarea opiniei.

1.14. Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului

- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătura cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună mărturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentantul societății, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.
- În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta data, în care condițiile specifice ale pieței imobiliare nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.
- Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general în care are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la pct. 2.2. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

1.15. Conformitatea cu SEV și gradul de adecvare al tuturor datelor de intrare semnificative

Activitatea de evaluare și modalitatea de organizare/ funcționare a profesiei de evaluator autorizat este reglementată în baza Ordonanței Guvernului nr. 24/2011, aprobată prin Legea nr. 99/2013, sub autoritatea Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România). Evaluatorul a respectat Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022, în vigoare începând cu data de 31 decembrie 2022.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat și verificat la cerere, în conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022.

- Datele privind dreptul de proprietate de baza ca date de intrare sunt considerate ca fiind adecvate în totalitate fiind informații colectate din documente sau copii ale documentelor de identitate respectiv înmatriculare a bunurilor (gradul de adecvare fiind de nivel acceptabil)
- Informațiile tehnice principale privind identificarea caracteristicilor proiectate și omologate, ca date de intrare sunt considerate ca fiind adecvate în totalitate fiind informații colectate din documente sau copii ale documentelor de identitate respectiv înmatriculare a bunurilor (gradul de adecvare fiind de nivel acceptabil)
- Informațiile tehnice secundare privind identificarea caracteristicilor de depreciere fizică și morală (inclusiv a identificării inventariate a daunelor constatate în cadrul inspecției) sunt considerate ca fiind adecvate în mod parțial fiind informații colectate de evaluator în mod vizual în prezența reprezentantului beneficiarului în cadrul inspecției bunurilor (gradul de adecvare fiind de nivel acceptabil).

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.

Proprietatea constând în teren intravilan, categoria de folosință pasune, în suprafața de 4500 mp mp, înscris în CF nr. 39298 Bocșa, cu nr. cad. 39298, situată în orașul Bocșa.



Conform extrasului CF, proprietatea este liberă de sarcini.

În prezentul raport de evaluare s-a evaluat dreptul de proprietate deplin al Orașul Bocșa conform informațiilor și documentelor furnizate de către client.

2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost solicitate la evaluare și nu au fost identificate la data inspecției bunuri mobile care să fie parte componentă a proprietății subiect.

2.3. Date despre zona, oraș, vecinătăți și amplasare

Regiunea de Vest este o regiune de dezvoltare a României, creată în 1998. Ca și celelalte regiuni de dezvoltare ale României, nu are puteri administrative, funcțiile sale principale fiind coordonarea proiectelor de dezvoltare regională și absorbția fondurilor de la Uniunea Europeană.

Regiunea de dezvoltare Vest cuprinde teritoriile a patru județe: Timiș, Arad, Caraș-Severin și Hunedoara. În domeniul economic, în județul Timiș sunt înregistrate un număr de aproximativ 5.300 de societăți comerciale. În topul celor mai mari 1000 de companii din România, județul Caraș-Severin are doar patru societăți, o prezență dezastruoasă pentru o economie locală: TMK Reșița, TMD Friction România, cu activitate în industria componentelor auto, C&C, companie cu activitate în industria cârnii deținută de antreprenori locali și Miruna International Impex, care activează în comerț. Aceste companii adună afaceri de 1,1 miliarde de lei (258 mil. euro), adică un sfert din afacerile totale ale companiilor din județ. Caraș-Severin se află pe penultimul loc în România la cifra de afaceri totală a companiilor, cu o valoare de 1,1 miliarde de euro.

Înainte de 1989, economia județului Caraș-Severin era axată pe industria grea. La acea vreme existau două combine siderurgice, la Reșița (în prezent TMK Reșița) și Oțelu Roșu, care aveau peste 15.000 de angajați și care produceau oțel și laminat pentru industrie. De asemenea, UCM Reșița, care producea motoare navale, agregate hidroenergetice, compresoare, motoare diesel și electrice avea aproape 15.000 de angajați. Astăzi, UCM Reșița-un simbol al Banatului și practic sinonim cu orașul Reșița– se zbate în insolvență. Din cauza prăbușirii economiei interne și a unui management privat defectuos, UCM Reșița a ajuns să aibă astăzi puțin peste 1.000 de angajați, dar și aceștia trăiesc cu grija că-și vor pierde locurile de muncă. Dacă înainte de '89 uzina exporta până la 15% din ce producea în țări precum Turcia, China sau țările arabe, astăzi singura gură de aer mai vine de la Hidroelectrică, la rândul ei în insolvență. Însă acesta nu este singurul exemplu de colos industrial din Caraș-Severin care s-a prăbușit. Uzina de Construcții de Mașini Caransebeș, care producea microhidroagregate, boghiuri și utilaje de cale ferată, avea aproximativ 4.000 de angajați, iar astăzi doar 150, potrivit informațiilor oferite de Petru Buzzi. Un alt exemplu de uzină care așteaptă să fie vândută la fier vechi este Uzina de Construcții Metalice Bocșa, care avea peste 4.000 de salariați în 1989, dar și Uzina Mecanică Topleț, care producea utilaj agricol.

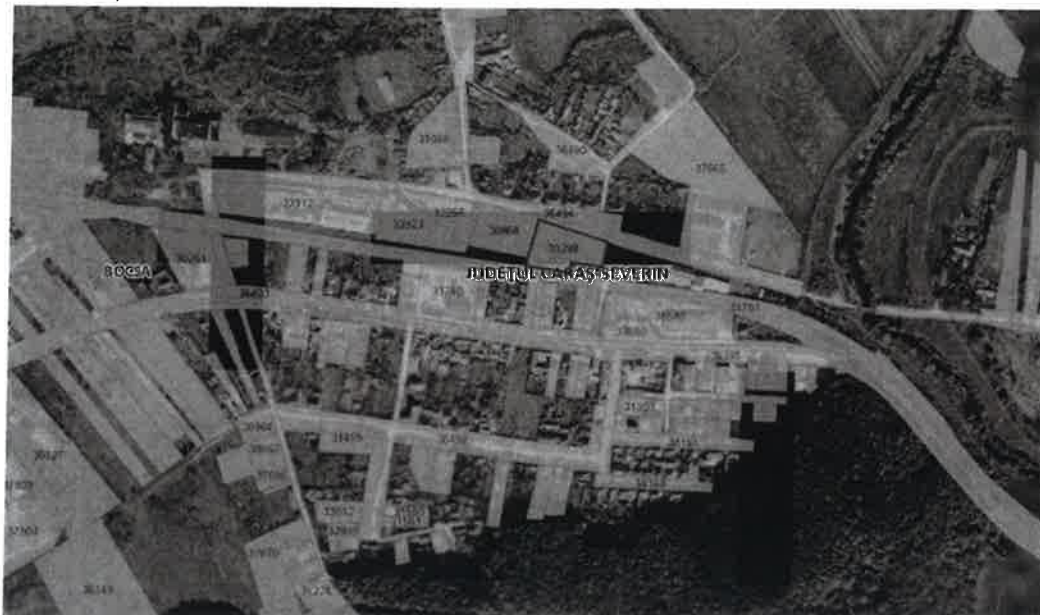
Situat în partea de sud-vest a României, județul Caraș-Severin este cuprins între coordonatele 22,07 ° latitudine estică și 45,15 ° latitudine nordică. Se întinde pe o suprafață de 8514 km² (3,6% din suprafața țării, ocupă locul al treilea, ca mărime între județele țării) și cuprinde.

Organizarea administrativ-teritorială a județului cuprinde 2 municipii, 6 orașe, 69 de comune și un total de 287 de sate.

Proprietatea este situată în zona mediană a localității, în apropiere de Moara Bocșa, halele Electroechipamente SRL și stația Petrom cu acces atât din strada pietruită Bichistin cât și din strada Ghiocelului. Imobil situat în vecinătatea căii ferate.



2.4. Informații despre amplasament. Localizare și detaliu.



2.5. Descrierea amplasamentului și a proprietății subiect

Proprietatea este situată în zona mediană a localității, în apropiere de Moara Bocșa, halele Electroechipamente SRL și stația Petrom cu acces atât din strada pietruită Bichistin cât și din strada Ghiocelului. Imobil situat în vecinătatea căii ferate.

Zona de amplasare a proprietății are caracter mixt atât rezidențial, compusă din case vechi rezidențiale cu regim de înălțime P dar și comercial compusă din hale de depozitare. Zona este în amenajare cu un grad mediu de construire

Accesul la amplasament se realizează din strada pietruită, la o distanță de cca 100 m de DN 58B, care face legătura între municipiul Timisoara și municipiul Resita.

Utilitățile disponibile în zona sunt complete: electricitate, apă, canalizare, gaz.

Zona este deservită de mijloace de transport în comun (linia de autobuz).

În zona de amplasare se regăsesc:

- spații de retail la strada Funicularului: Profi
- spații de cazare: Pensiunea Vila Maria, Pensiunea Alyn
- spații de agrement și restaurante: Figaro

- statii de alimentare cu carburanti : Petrom
- proprietati rezidentiale tip case vechi cu regim de inaltime P.

Proprietatea se invecineaza cu case vechi cu regim de inaltime P si spatii de depozitare tip hala

Amplasamentul dispune de utilitati complete: electricitate, apa, canalizare si gaz.

Suprafata terenului este de 4500 mp, avand o forma neregulata, cu o deschidere la drumul de acces de cca 32,41 ml si la strada Ghiocelului si deschidere de cca 80 ml la strada Bichistin, raportul laturilor este favorabil. Topografia terenului este plana

Coeficientii urbanistici, conform informatiilor din Certificatul de urbanism:

- functiuni propuse: constructii de locuit, constructii social-culturale, dotari comerciale, servicii profesionale, sociale si personale, activitati nepoluante si care nu necesita un volum mare de transport.
- POT maxim: 25%-35%
- CUT maxim: 0,5-1,2



3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza de piață respectiv vandabilitate, în evaluare, are un grad aparte de unicitate deoarece se impune analizarea pieței comparatori respectiv vânzători dar și piața utilizatorilor. Astfel delimitarea piețelor în evaluare are două părți principale:

- Analiza pieței utilizatorului care include proprietarii, ocupanții și concurența
- Analiza pieței comparatorului / vânzătorului

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.
- piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și comparatori care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărirea avansului de plată, dobânzile, etc.
- în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Definirea pieței specifice

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Proprietatea evaluată este o proprietate imobiliară de tip teren intravilan, categoria de folosință pasune, cu potențial de dezvoltare pe segmentul rezidențial dar și comercial.

Având în vedere cele prezentate, piața imobiliară specifică se definește ca **pieța proprietăților de tip teren intravilan**, piața a cărei arie geografică cuprinde zona mediană a orașului Bocșa și amplasamente similare din punct de vedere al caracteristicilor fizice și economice.

Descrierea pieței

Având în vedere tipul proprietății dar și caracteristicile unei astfel de investiții, am constatat că piața are o dinamică echilibrată cu tendințe de stabilizare, care favorizează investițiile și dezvoltarea pe termen lung și foarte lung.

Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

În cazul proprietăților analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru terenuri intravilane.

Analiza cererii de proprietăți similare în zona specifică se poate efectua prin identificarea societăților comerciale sau persoanelor fizice care ar putea avea un asemenea tip de cerere:

- a) persoane fizice cu venituri medii și peste medie pentru dezvoltarea pe segmentul rezidențial ca utilizatori finali sau cu caracter investitional.
- b) Societăți comerciale românești pentru desfășurarea de activități de investiții.
- c) Societăți comerciale românești pentru desfășurarea de activități conform obiectului de activitate – Sediul / pct. de lucru
- d) Societăți străine pentru desfășurarea de activități de investiții.
- e) Societăți străine pentru sediu sau punct de lucru.

Cererea pentru terenuri cu destinație rezidențială se situează la un nivel mediu, provenind din partea persoanelor fizice și juridice pentru dezvoltarea de proiecte de investiții.

Cererea se manifestă în special pentru terenurile cu acces facil, utilități complete și infrastructură dezvoltată.

Analiza ofertei competitive

Oferta în privința unei astfel de proprietăți este suficientă, pentru a exprima o opinie și pentru a putea analiza în detaliu avantajele unei astfel de investiții. În privința clădirilor de tip rezidențial – casa cu anexă, care suportă conversie în vederea maximizării veniturilor.

Din analiza pieței proprietăților comparabile pentru proprietatea subiect reiese o tendință de creștere a valorilor cerute păstrând tendința de creștere a valorii ofertei pentru proprietăți, în paralel cu suprafața descrescătoare a proprietăților oferite. În privința unor proprietăți comparabile au fost identificate pe piața de specialitate un număr suficient pentru a exprima o direcție a pieței specifice în viitorul apropiat în aria de interes. Nu am identificat suficiente proprietăți comparabile în aria extinsă analizată, pentru a putea exprima o opinie pentru valorile actuale oferite și negociate pe piața relevantă pentru proprietatea subiect.

Proprietățile identificate ca și comparabile de tip teren cu valori în funcție de localizare deschidere și suprafața disponibilă, caracteristici și limitările zonei dar și funcțiuni și utilizări disponibile.

Echilibrul pieței

În ultima perioadă a acestui an având în vedere condițiile mediului de afaceri, piața specifică a cunoscut o stagnare a cererii, având în vedere restricțiile impuse prin legi specifice care se adresează tipului de afacere desfășurată în spațiul subiect de către

beneficiar. Astfel în situația dată au fost analizate și proprietăți comparabile pretabile altor tipuri de activități, care suportă conversie (amenajare facilă) imediată și pentru a putea fi utilizate în alt domeniu de activitate.

4. EVALUARE

4.1. Cea mai bună utilizare a proprietății considerată ca fiind construită

În analiza celei mai bune utilizări a proprietății construite evaluatorul aplică cele 4 teste:

- permisibilă legal;
- fizic posibilă;
- fezabilă financiar;
- maxim productivă. Este maxim productivă se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații)

În cazul proprietății analizate, având în vedere situația juridică a acesteia și localizarea, cea mai bună utilizare o constituie cea de teren intravilan cu potențial de dezvoltare pe segmentul rezidențial și industrial.

Cea mai bună utilizare, având în vedere amplasamentul și poziționarea într-o zonă cu utilizare rezidențială, caracteristicile juridice și economice ale proprietății, este aceea de teren cu utilizare rezidențială – case unifamiliare sau tip duplex/triplex/case înșiruite, aceasta respectând testele aferente analizei celei mai bune utilizări.

Având în vedere stadiul actual al proprietății, considerăm că informațiile colectate în cadrul acestei etape a procesului de evaluare, sunt suficiente astfel încât să permită identificarea și descrierea adecvată a proprietății în cadrul raportului de evaluare și dezvoltarea unei opinii necesare și adecvate, pentru a putea ajusta și face comparații pertinente în evaluarea proprietății în cadrul analizei *Celei Mai Bune Utilizări*.

4.2. Valoarea terenului

Evaluarea terenurilor presupune aplicarea metodelor specifice aferente asupra terenurilor în funcție de scopul raportului, tipul proprietății și caracteristicile acesteia.

Tehnicile de evaluare a terenului sunt:

- **Comparația vanzarilor** oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.
- **Tehnică parcelării și dezvoltării** poate fi aplicată în evaluarea terenului, proces care presupune proiectarea unei parcelări a unui teren într-o serie de loturi, calcularea veniturilor și cheltuielilor asociate parcelării și construirii pe aceste parcele, respectiv actualizarea venitului net rezultat, obținându-se astfel o indicație de valoare.
- **Repartizarea (alocarea)** este o tehnică indirectă de comparație, care utilizează o proporție/rată între valoarea terenului și valoarea proprietății construite sau alte relații între componentele proprietății. Rezultatul constă într-o rată/proporție de repartizare a prețului de piață total între teren și amenajările terenului și construcții, pentru scopuri comparative.
- **Extracția** (prin scădere) este o altă tehnică de comparație indirectă (uneori denumită și *abstracție*). Prin această metodă se estimează valoarea amenajărilor terenului și construcțiilor, prin costul lor minus deprecierea, care se scade apoi din prețul total al proprietăților comparabile. Rezultatul rezidual este o indicație a valorii posibile a terenului.

Pentru estimarea valorii de piață a proprietății analizate a fost aplicată abordarea prin piață, metoda comparației vanzarilor, celelalte tehnici nu au fost utilizate, datorită informațiilor insuficiente privind datele de intrare necesare pentru aplicarea lor.

Abordarea prin piață – comparația vanzarilor

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște. Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit *tipul valorii* și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit *tipul valorii* și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat.

Abordarea prin piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analiza pieței pentru a găsi bunuri similare și comparând aceste bunuri cu cea care trebuie evaluată. Diferenții parametrii ai valorii pot fi astfel obținuți, folosind tehnici comparative, cum ar fi metoda comparației directe ce oferă un model determinist pentru ajustările ce trebuie făcute prețurilor de vânzare a bunurilor comparabile.

Limitele aplicabilității metodei comparației directe sunt generate de schimbări ale mediului economic și legislativ. Schimbările



mediului economic sau ale legislației ce influențează numărul de vânzări recente comparabile pot fi: condițiile și costul finanțării, inflația, schimbarea legii impozitului pe profit.

Abordarea prin piață constituie o parte esențială a procesului de evaluare, chiar când aplicabilitatea ei este limitată. De multe ori datele necesare în aplicarea altor metode (rata de capitalizare, uzura funcțională) se obțin printr-o tehnică de analiză comparabilă.

Sursele de informații sunt, în general, cele legate de publicitate, publicațiile periodice de specialitate și discuțiile cu părțile în tranzație. Informațiile din surse terțe trebuie analizate cu atenție pentru că ar putea fi în favoarea unei anumite părți implicate în tranzație și nu întotdeauna au obiectivitatea necesară.

Datele de piață, adunate și analizate, pot fi ordonate în mai multe moduri, din care cea mai obișnuită este aranjarea într-o grilă de date. Fiecare diferență importantă între proprietatea analizată și proprietăți comparabile ce ar putea influența valoarea este un element de comparație ce are repartizat un rând pe grilă unde se corectează prețurile totale sau unitare ale proprietăților comparabile ca să reflecte aceste diferențe.

Etapile parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:

- cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre tranzații de proprietăți imobiliare comparabile;
- verificarea veridicității datelor;
- alegerea criteriilor de comparație și elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;
- utilizarea elementelor de comparație pentru ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți (corecții);
- analiza rezultatelor și stabilirea unei valori.

Fiecare preț de vânzare ar trebui exprimat funcție de niște criterii de comparație adecvate, adică niște componente ale proprietății definite în scopul comparației. Alegerea lor depinde de scopul evaluării și de natura proprietății imobiliare.

Aplicarea mai multor criterii de comparație pot duce la rezultate diferite și evaluatorul trebuie să analizeze și să explice diferențele. Acest lucru îl va ajuta să aleagă cele mai adecvate criterii de comparație pentru situația dată. Este util, dacă sunt suficiente date, să se facă analize statistice, pe baza criteriilor pentru a obține date cu un grad mai ridicat de obiectivitate.

Astfel valoarea de piață estimată propusă pentru terenul subiect este de **6 euro/mp**, la nivelul proprietății comparabile 4, respectiv:

27.000 euro, echivalent 133.326 lei

Grila comparabilelor este:

Elemente de comparație:	Proprietatea Subiect	Comparabile			
		1	2	3	4
SUPRAFATA	4500	6500	6520	9100	11500
Pret oferta / vanzare (€ / mp)	-	8 €	6 €	8 €	7 €
Pret oferta / vanzare (€)	-	50.000 €	40.000 €	75.000 €	80.500 €
Curs valutar la data evaluării (lei / €)	4,9380 lei	4,9380 lei/euro	4,9380 lei/euro	4,9380 lei/euro	4,9380 lei
TIPUL COMPARABILEI	-	oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept deplin in CF	Drept deplin	Drept deplin	Drept deplin	Drept deplin
RESTRICTII LEGALE (URBANISM)	Fara	similar	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	Data evaluării	aprilie.23	aprilie.23	aprilie.23	aprilie.23
LOCALIZARE	Bocsa, judetul Caras-severin	Bocsa, jud Caras-severin	Bocsa, jud Caras-severin	Bocsa, jud Caras-severin	Bocsa, jud Caras-severin
SUPRAFATA (mp)	4500	6500	6520	9100	11500
DESTINATIA (categoria terenului)	rezidentiala / industrial	rezidentiala/ industrial	rezidential /agricol	rezidential /agricol	industrial
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI, TROTUJARE)	strada pietruita	strada asfaltata	strada pietruita	strada asfaltata	strada asfaltata
TOPOGRAFIE / RELIEF	plan	plan	plan	plan	plan
UTILITATI DISPONIBILE	electricitate, apa, canalizare, gaz	similare	similare	similare	similare
FORMA IN PLAN	regulata	similara	similara	similara	similara
FRONT STRADAL	2 fs - 32+00 ml	1 fs - 50 m	1 fs - 50 m	1 fs - 89 m	1 fs - 52 m
PONDERE RAPORT FRONT / ADANCIME	raportul laturilor 1/2,5	raportul laturilor 1/2,6	raportul laturilor 1/2,6	raportul laturilor 1/1,1	raportul laturilor 1/4,3
AVIZE, AUTORIZATI	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt

crecut

Grila de comparatii este

Elementi de comparatie	Data informatiei	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
		Data evaluarii	aprilie.23	aprilie.23	aprilie.23	aprilie.23
Suprafata (mp)		4.500	6.500	6.520	9.100	11.500
PREȚ VÂNZARE EUR			50.000	40.000	75.000	80.500
Preț de Vânzare (EUR / mp) - criteriul de comparatie			7,7	6,1	8,2	7,0
A. Elementele de baza specifice tranzactiei proprietatii						
b	TIP COMPARABILA (tranzactie / oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
	Marja de negociere din piata specifica (%)		-15%	-15%	-15%	-15%
	Corectie totala pentru tipul comparabil (€/mp)		<= 1,15	<= 0,92	<= 1,24	<= 1,00
	Preț ajustat (€/mp)		6,54	5,21	7,01	5,95
	Explicare ajustari		Au fost ajustate proprietatile comparabile in vederea realizarii tranzactiei fata de pretul de vânzare marja de negociere considerata este de 10% conform informatiilor colectate de la participantii la piata.			
b	DREPTUL DE PROPRIETATE	Drept deplin in CF	Drept deplin	Drept deplin	Drept deplin	Drept deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț ajustat (€/mp)		€ 6,54	€ 5,21	€ 7,01	€ 5,95
	Explicare ajustari		Nu au fost necesare ajustari.			
c	RESTRICTII LEGALE - coeficienti urbanistici	Fara	similar	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț ajustat (€/mp)		€ 6,54	€ 5,21	€ 7,01	€ 5,95
	Explicare ajustari		Nu au fost necesare ajustari.			
d	CONDITII DE FINANȚARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț ajustat (€/mp)		€ 6,54	€ 5,21	€ 7,01	€ 5,95
	Explicare ajustari		Nu au fost necesare ajustari, au fost considerate conditii de finantare la piata.			
e	CONDITII DE VÂNZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț ajustat (€/mp)		€ 6,54	€ 5,21	€ 7,01	€ 5,95
	Explicare ajustari		Nu au fost necesare ajustari, au fost considerate conditii de vanzare similare.			
f	CONDITII DE PIATA	Data evaluarii	aprilie.23	aprilie.23	aprilie.23	aprilie.23
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț ajustat (€/mp)		€ 6,54	€ 5,21	€ 7,01	€ 5,95
	Explicare ajustari		Nu au fost efectuate ajustari, informatiile proprietatilor comparabile sunt actuale.			
B. Elementele de baza ale proprietatii						
LOCALIZARE						
estimare localizare in comparatie cu propr. subiect						
		Bocsa, judetul Caras-severin	Bocsa, jud Caras-severin	Bocsa, jud Caras-severin	Bocsa, jud Caras-severin	Bocsa, jud Caras-severin
	Ajustare (%)		similar	similar	similar	similar
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Preț ajustat (€/mp)		€ 6,54	€ 5,21	€ 7,01	€ 5,95
	Explicare ajustari		Nu au fost necesare ajustari.			
C. Caracteristici fizice						
a	Suprafata (mp)	4.500	6.500	6.520	9.100	11.500
	Ajustare (%)		10,0%	10,0%	15,0%	20,0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,65	€ 0,52	€ 1,05	€ 1,19
	Explicare ajustari		Comparabilele au fost ajustate pozitiv deoarece au suprafata mai mare, pretul fiind invers proportional cu suprafata.			
b	Destinatia (utilizarea terenului)	rezidentiala / industrial	rezidentiala/ industrial	rezidential/ agricol	rezidential/ agricol	industrial
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Explicare ajustari		Nu au fost necesare ajustari.			
c	Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	strada pietruita	strada asfaltata	strada pietruita	strada asfaltata	strada asfaltata
	Ajustare (%)		-20%	0%	-20%	-20%
	Ajustare (€/mp)		<= 1,31	€ 0,00	<= 1,40	<= 1,19
	Explicare ajustari		Comparabilele a fosti ajustate negativ deoarece dispun de drum de acces asfaltat.			
d	Topografie / Relief	plan	plan	plan	plan	plan
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Explicare ajustari		Nu au fost necesare ajustari, proprietatile comparabile au caracteristici similare cu subiectul.			
e	Utilitati disponibile (Curent / Apa / Canalizare / Bransament Gaz / altele)	electroluate, apa, canalizare, gaz	similare	similare	similare	similare
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Explicare ajustari		Nu au fost necesare ajustari.			
f	Forma in plan si deschiderea (front strada)	2 fs - 32+80 ml, raportul latunilor 1/2,5	1 fs - 50 m, raportul latunilor 1/2,6	1 fs - 50 m, raportul latunilor 1/2,6	1 fs - 89 m, raportul latunilor 1/1,1	1 fs - 52 m, raportul latunilor 1/4,3
	Ajustare (%)		5%	5%	10%	10%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,33	€ 0,28	€ 0,35	€ 0,60
	Explicare ajustari		S-a aplicat o ajustare pozitiva de 10% comparabilele dispun de un singur fs.			
g	Avize, autorizatii	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Explicare ajustari		Nu au fost efectuate ajustari.			
	Total ajustari - Caracteristici fizice (%)		-8,0%	10,0%	0,0%	10,0%
	Total ajustari - Caracteristici fizice (€/mp)		<= 0,33	€ 0,78	€ 0,00	€ 0,60
	Preț ajustat (Eur/mp)		6,213	5,9915	7,01	6,55
	Cheltuieli cu aducerea terenului la stadiul de constructii	nu	nu	nu	nu	nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Explicare ajustari		Nu au fost necesare ajustari.			
	Preț ajustat (Eur/mp)		6,213	6,00	7,01	6,55
	ajustare totala brută	(absolut)	€ 2,29	€ 0,78	€ 2,80	€ 2,99
		(procentual)	35,00%	15,00%	40,00%	50,00%
	Preț ajustat (eur/mp)		0,35	0,15	0,40	0,50
	Curs valutar leu/eur	4,9380 lei				
	Valoare estimata - €/mp		0,0 €			
	Valoare estimata - € (rotunjita)		27.000 €			
	Valoare estimata - lei (rotunjita) inclusiv TVA		133.320 lei			



neweu

5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1. Reconcilierea valorilor

În urma aplicării abordărilor în evaluare, a rezultat:
Vpiața: 27.000 euro, echivalent 6 euro/mp

Ținând cont de rezultatele obținute prin aplicarea abordărilor de evaluare precum și de adecvarea, calitatea și cantitatea de informații de pe piața de care s-a dispus pentru evaluarea proprietății imobiliare, în opinia evaluatorului valoarea de piață pentru proprietatea subiect este cea rezultată prin abordarea prin piața, de:

27.000 euro, echivalent 133.326 lei
(6 euro/mp)



5.2. Concluzii si alte mențiuni si eventuala durata de expunere a proprietății pe piață

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerente privind valoarea sunt:

- valorile au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea de piață este prețul estimat de tranzacționare a unui bun, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare și fără a se face o ajustare pentru orice taxe plătibile de oricare parte, ca efect direct al tranzacționării bunurilor subiect;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea de piață estimată nu cuprinde TVA;

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Cu stimă,
SC Office Evcad SRL
Ignea Alina

Expert Evaluator Proprietăți Imobiliare



6. ANEXE

6.1. Documente ale proprietății



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAS-SEVERIN
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Resita

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 39298 Bocşa

Nr. cerere	0007
Ziua	17
Luna	02
Anul	2023

Cod verificare
100128020104



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Bocşa, Jud. Caras-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	39298	4.500	Teren imprejmuit; Imprejmuit cu gard din lemn.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
8997 / 17/02/2023	
Inscris Sub Semnatura Privata nr. DOCUMENTATIE CADASTRALA, din 16/02/2023 emis de PFA ALBAI NELU;	
B1	A1
Se infliinteaza Cartea Funciara nr. 39298 UAT BOCSA pentru imobilul in suprafata de 4500 mp , nr. cad. 39298,rezultata prin dezlipirea suprafetei de 4500 mp din nr. topo 22/b/6/b/1,nr. cad 2372 din cartea funciara pe hirtie 70 ALTWERC , in baza HCL nr 12 din 26.01.2023 al ORAS BOCSA si a Documentatiilor Cadastrale avizata in data de 23.02.2023 de OCPI C-S	
B2	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE -in seria rangului cu incheierea de carte funciara nr 1655/1933- Improprietare, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	
1) COMUNA POLITICA BOCSA -MONTANA CATUNUL NEUWERC-ALTWERC	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 39298 Comuna/Oraș/Municipiu: Bocșa

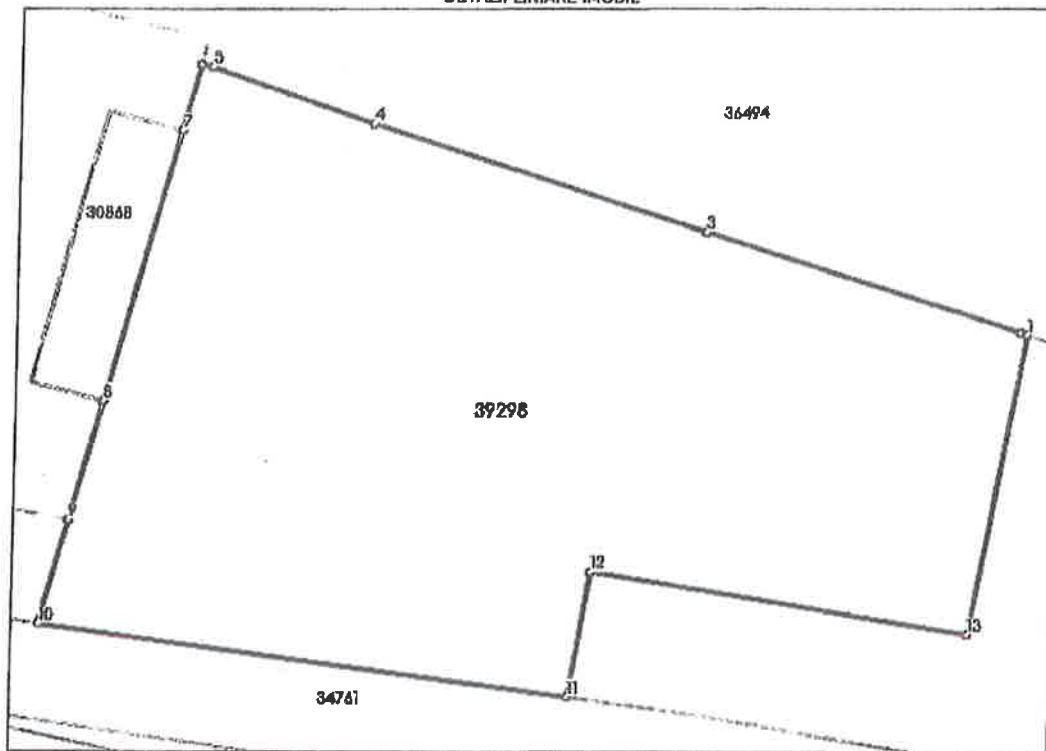
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
39298	4.500	Împrejmuit cu gard din lemn

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	4.500	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.752
2	3	35.045
3	4	37.4
4	5	18.31
5	6	1.195
6	7	7.275

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 39298 / UAT Bocşa



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAȘ-SEVERIN
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Resița

Resița, Str. Petru Maior nr. 2 bloc 800



Nr. cerere	8997
Ziua	17
Luna	02
Anul	2023

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 39298 / UAT Bocşa

TEREN Intravilan

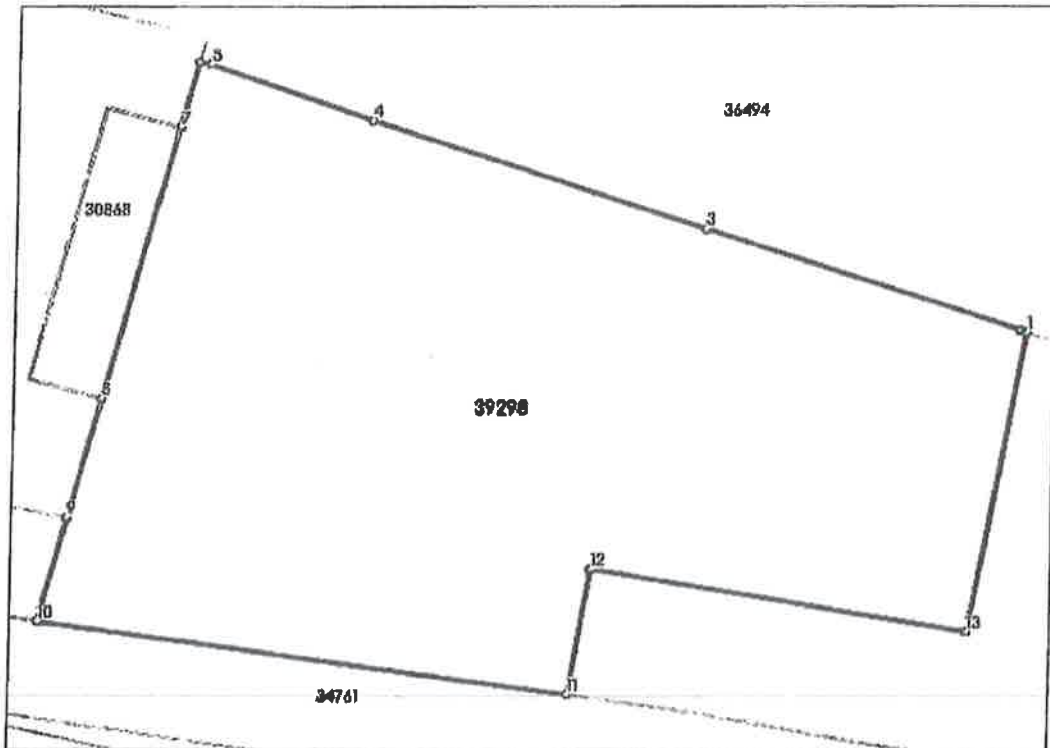
Adresa: Loc. Bocşa, Jud. Caraș-Severin

Comuna/Oraș/Municipiu: Bocşa

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
39298	4500	Imprejmuț cu gard din lemn

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 39298 / UAT Bocșa
Incastrare in zonă
scara 1:1000



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 39248 / L.C.F. Bocșa

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Observații / Referințe
1	pasune	DA	4.500			
TOTAL:			4.500			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are în componență construcții					

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)
1	2	0.752
2	3	35.045
3	4	37.4
4	5	18.31
5	6	1.195
6	7	7.275
7	8	30.0
8	9	13.122
9	10	11.51
10	11	56.715
11	12	13.539
12	13	40.241
13	1	32.408

** 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.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CARAS-SEVERIN la data: 23-02-2023
Situția prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

SIMONA IZVANARIU

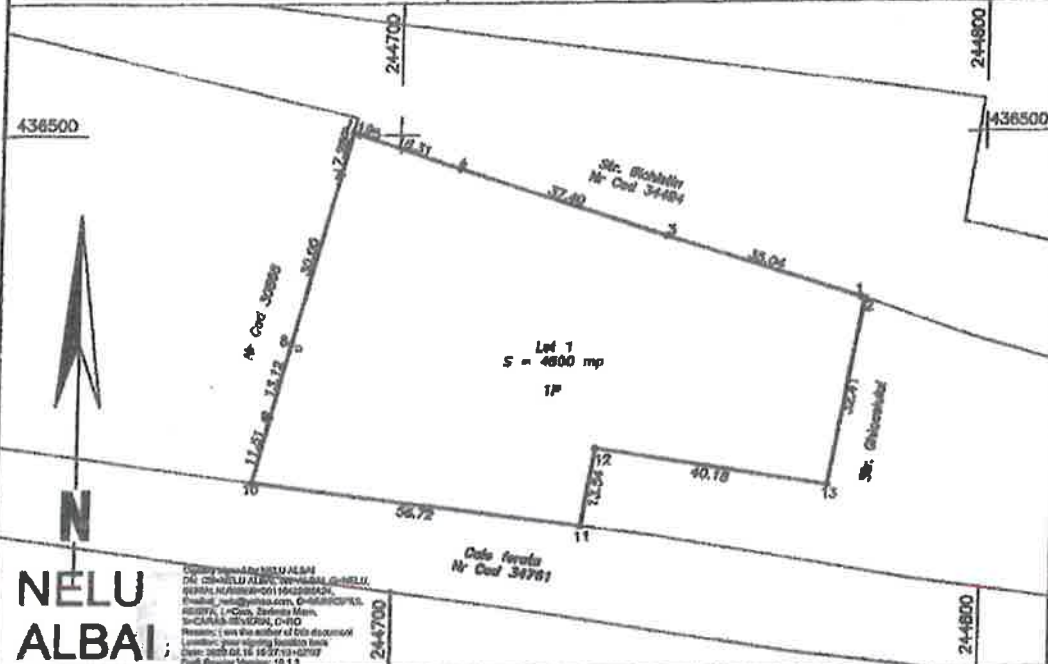


Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
39298	4500	Bocsa, intravilan

Nr. Carte Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
70-Altwerk	BOCSA



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	P	4500	Teren intravilan imprejmuit cu gard din lemn pe toate laturile
Total		4500	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Supraf. construita la sol (mp)	Mentii
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 4500 mp
Suprafata din act = 4500 mp

Executant: PFA ALBAI NELU

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea inlocuirii documentelor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

DE AVU
 ERIA R
 S.F.
 S
 Semnatura si stampila

Data: 16.02.2023

Inspector

Simona Semnat digital
 Confirm introducerea imobilului in baza de date masurate si atribuirea numelui terenului

Izvanari Izvanariu
 Semnat digital

Data: 2023.02.23

U 14:55:56 +02'00'

Stampila BCPI

ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN
PRIMĂRIA ORAȘULUI BOCȘA
PRIMAR
Nr.4228 din 15.03.2023 .



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 13 din 16.03.2023

În scopul:..... Operațiuni notariale de vânzare.....

Ca urmare a Cererii adresate de ¹⁾..... Primaria Bocşa prin Primar Pascu Patriciu-Mirel

cu domiciliul²⁾/sediul în județul ...Caraș-Severin.....municipiul/orașul/comunaBocşa..... satul
sectorul , cod poștal325300... , Str. ...1 Decembrie 1918..... , nr....22.....
bl..... sc..... , ap..... , telefon/fax
.....e-mail primariabocsa@yahoo.com
..... , înregistrată la nr. 4228 din 03.03.2023. pentru imobilul — teren și/sau
construcții —, situat în județul..... Caraș-Severin.....
municipiul/orașul/comunaBocşa..... satul.....
sectorul..... , cod poștal ...325300..... , str...Bichiștin nr..FN..... , bl. , sc. , et. , ap.
sau identificat prin³⁾ ...C.F nr. 39298 Bocşa, nr.top/cad.39298...../.....

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. 1391/2003, faza P.U.G., aprobată
cu Hotărârea Consiliului local Bocşa nr. 154 /30.10.2009,

în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,
republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC :

- imobilul este situat în intravilanul localității Bocşa;
- proprietar asupra imobilului Orașul Bocşa;

2. REGIMUL ECONOMIC :

- folosința actuală a terenului: teren viran ;
- destinația stabilită prin P.U.G.: pășune;
- teren situat în zona D din punct de vedere al reglementărilor fiscale;

¹⁾ Numele și prenumele solicitantului.²⁾ Adresa solicitantului.³⁾ Date de identificare a Imobilului — teren și/sau construcții — conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

F.6

**3. REGIMUL TEHNIC :**

- limitele laterale și posterioare conform precizărilor Codului Civil (2 m pentru fațadele cu ferestre și 0,60m pentru cele fără ferestre);
- terenul este aliniat la str Bichiștin;;
- regimul de înălțime P; P+1; P+2; înălțimea nu va depăși distanța măsurată, pe orizontală, din orice punct al căderii față de cel mai apropiat punct al aliniamentului opus.
- destinații admise: construcții de locuit, construcții social-culturale, dotări comerciale, servicii profesionale, sociale și personale, activități nepoluante și care nu necesită un volum mare de transport ;
- destinații interzise: unități economice poluante și care generează trafic intens, locuințe care nu îndeplinesc condițiile de suprafață minime, formă sau front de stradă, amenajări provizorii, chioșcuri pe terenuri aparținând domeniului public;
- volumul construcției, forma acoperișului și pantele acestuia, decroșurile, scările exterioare vor fi cât mai simple; se interzic excesele de orice fel: turnulețe, acoperișuri false, ruperi de pantă, etc;
- terenul poate fi echipat cu rețea de apă, gaze naturale, energie electrică, telefonie și canalizare pluvială;
- pentru acoperiș se va folosi țigla și se va evita folosirea tablei; se interzice folosirea tablei de aluminiu;
- accesul auto și pietonal se poate realiza din str.Bichiștin;
- locuri de parcare – două, în interiorul proprietății;
- pe o parcelă se pot amplasa mai multe construcții, distanța minimă dintre acestea urmând să fie egală cu 1/2 din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,0m;

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: ...

..... Operațiuni notariale de vânzarel.

⁹⁾ Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire / desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM :

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții — de construire/de desființare — nu este cazul obținerii autorizație de la protecția mediului:

(Denumirea și adresa acestora se personalizează prin grija autorității administrației publice emitente.)

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/nencadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată.

În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiteră certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.



5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFIIȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);
 b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată)

c) documentația tehnică — D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

SC AQUA CARAȘ SA Reșița

Delgaz Grid SA Reșița

Alte avize/acorduri

canalizare

telefonizare

.....

SC Enel Distribuție Banat SA Reșița

SPGC Bocşa - Salubritate

.....

alimentare cu energie termică

transport urban

.....

Obținerea autorizației de înființare pentru realizarea de noi capacități energetice

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie)

.....

.....

.....

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original)

Studiu geotehnic.....

.....

.....

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original).

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

.....

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de ... 12..... luni de la data emiterii.

L.S.

PRIMAR
 Pascu Patriciu Mirel



SECRETAR,
 Draghici Codruța Liliانا

ARHITECT ȘEF
 Cu delegare de atributii
 Ebenspanger Marius Gabriel

Achitat taxa de : scutit.....

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

(pag. 4)

În conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**se prelungeste valabilitatea
Certificatului de urbanism**

de la data de până la data de

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR,

L.S.

ARHITECT ȘEF,

Data prelungirii valabilității :

Achitat taxa de : lei, conform Chitanței nr. din

Transmis solicitantului la data de direct/prln poștă

^{*)} Se completează, după caz :

- Consiliului județean ;
- Primăria Municipiului București ;
- Primăria Sectorului al Municipiului București ;
- Primăria Municipiului
- Primăria Orașului
- Primăria Comunei

^{*)} Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

- ^{****)} Se completează, după caz : — președintele Consiliului județean
- primarul general al municipiului București
 - primarul sectorului al municipiului București
 - primar.

^{****)} Se va semna, după caz, de către arhitectul-șef sau „pentru arhitectul șef” de către persoana cu responsabilitate în domeniul amenajării teritoriului și urbanismului precizându-se funcția și titlul profesional.

Comparabila 3

Teren de vanzare in bocsa

Caras-Severin, Bocsa Vezi pe harta

75 000 EUR negociabil

Valabil din 24-11-2022 20:27:29

0718325877

Salveaza anuntul pe mail tau!

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?



Specificatii

Suprafata terenului 9100,0 m²

Descriere

Vand teren in Bocsa, langa crucea de la Manastire, zona 1 Mai, suprafata de 9100 m2, intravilan, pret 75000 eur.

Sursa <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-in-bocsa/0752051640g3711idi3851561hii1431.html>

Comparabila 4

Teren intravilan 11500 mp !

Caras-Severin, Bocsa

7 EUR negociabil

Valabil din 30-10-2022 18:39:03

0740427463

Salveaza anuntul pe mail tau!

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga foto

Contacteaza vizualizari

Fa oferta

Vizualizari: 106

Raportare

cccc



Descriere

Vând teren intravilan situat pe drumul binisului lângă stația de betoane MaxAgro !

Terenul are front stradal 52 m pe o lungime de 300

Terenul este ideal pentru o afacere !

Mai multe informații la telefon! Pretul este de 7 euro mp negociabil !

Sursa <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-11500-mp/8d8f2e14559g7i0729h6i9g0ff1472f8.html>



100128020106

Incheiere Nr. 8997 / 17-02-2023



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAȘ-SEVERIN
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Resita

Dosarul nr. 8997 / 17-02-2023

INCHEIERE Nr. 8997

Inspector: SIMONA IZVANARIU

Registrator: DANIELA MUNTEAN

Asistent registrator: VALI NICOLAIE SUCIU

JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN
PRIMĂRIA ORAȘULUI BOCSA
REGISTRATURĂ GENERALĂ
Nr. 4228
Ziua 03 Luna 03 Anul 2023

ANEXA 3 04.03.2023
nouu
Consiliul Local BOCȘA

Anexa la Hotărâre
Nr. 63 din 16.04.23

Semnata: cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS



Asupra cererii introduse de ORASUL BOCSA privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor Individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:
-Inscris Sub Semnatura Privata nr.DOCUMENTATIE CADASTRALA/16-02-2023 emis de PEN ALBAI NELU;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 214

Vazand referatul asistentului registrator

,precum si documentatia cadastrala receptionata , in baza art. 68 alin.(1) din Ord. 600/2023 coroborat cu art. 40 alin.(3^1) din Lg. 7/1996 republicata, completata si modificata

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 39298

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE -in seria rangului cu incheierea de carte funciara nr 1655/1933- impropietarire mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea COMUNA POLITICA BOCSA -MONTANA CATUNUL NEUWERC-ALTWERC, sub B.2 din cartea funciara 39298 UAT Bocșa;

- Se infiinteaza Cartea Funciara nr. 39298 UAT BOCSA pentru imobilul in suprafata de 4500 mp , nr. cad. 39298,rezultata prin dezlipirea suprafetei de 4500 mp din nr. topo 22/b/6/b/1,nr. cad 2372 din cartea funciara pe hirtie 70 ALTWERK , in baza HCL nr 12 din 26.01.2023 al ORAS BOCSA si a Documentatiei Cadastrale avizata in data de 23.02.2023 de OCPI C-S asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 39298 UAT Bocșa;

Prezenta se va comunica părților:

ORASUL BOCSA

ALBAI NELU

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Resita, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

24-02-2023

Registrator,

DANIELA MUNTEAN

Asistent Registrator,

VALI NICOLAIE SUCIU

Inspector,

SIMONA IZVANARIU

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI

Mumu
Consiliul Local Bocșa
Anexa la Hotărâre
Nr. 65 din 16.04.23





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAȘ SEVERIN
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară

Resita, Str. Petru Maior nr. 2 bloc 800

Consiliul Local Bocșa
Anexa la Hotărâre
Nr. 65 din 26.04.23

Nr. cerere	8997
Ziua	17
Luna	02
Anul	2023

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 39298 / UAT Bocșa

TEREN Intravilan

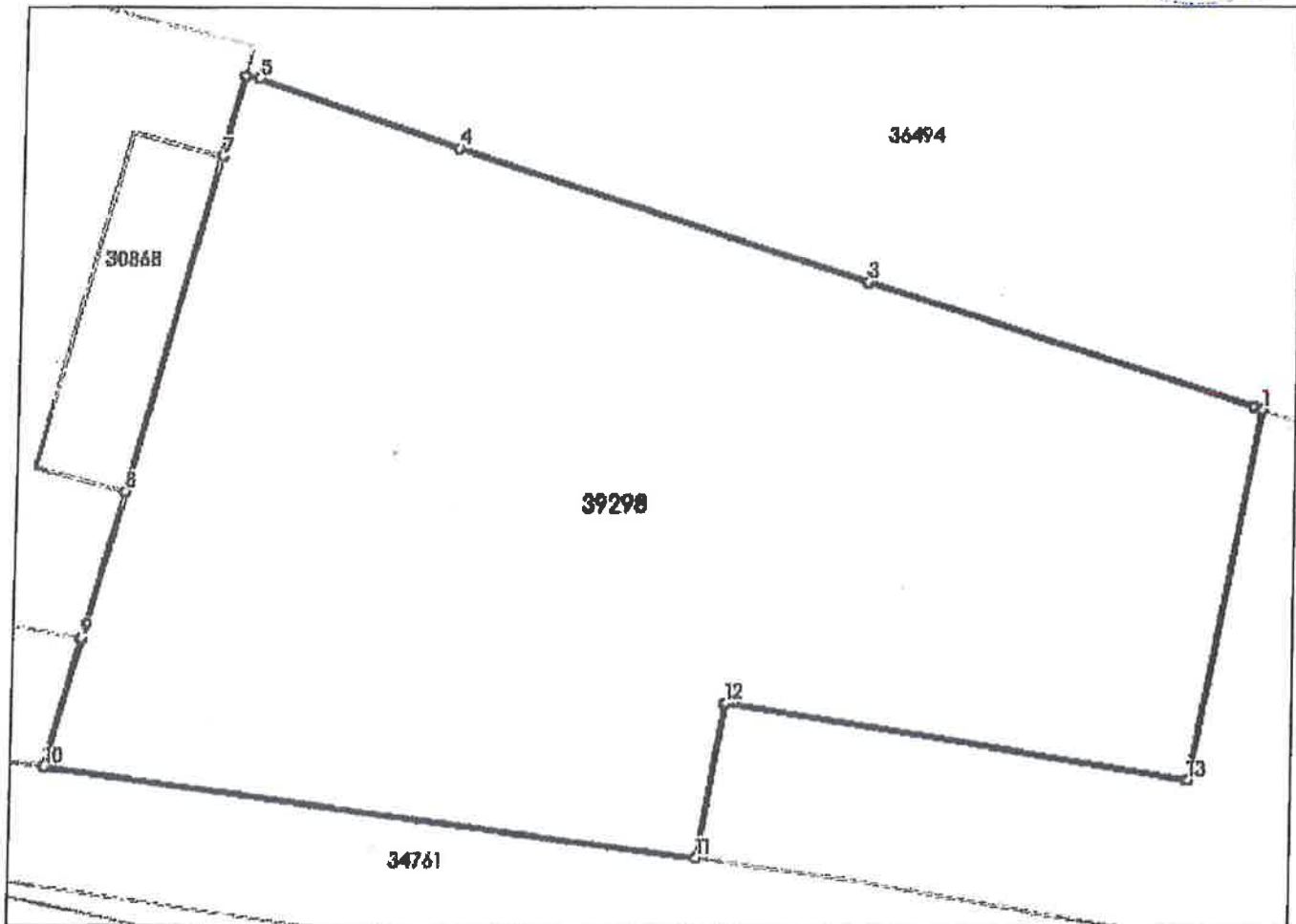
Adresa: Loc. Bocșa, Jud. Caraș-Severin

Comuna/Oras/Municipiu Bocșa

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
39298	4500	Imprejmuț cu gard din lemn

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Incadrare in zonă
scara 1:1000

neval

Consiliul Local Bocșa

Apexa la Hotărâre
Nr. *63* din *26.04.23*





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CARAS-SEVERIN
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Resita

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 39298 Bocșa

Consiliul Local Bocșa

Apexa la Hotărâre

Nr. 63 din 26.04.23

Nr. cerere 8997

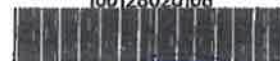
Ziua 17

Luna 02

Anul 2023

Cod verificare

100128020106



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bocșa, Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	39298	4.500	Teren împrejmuit; împrejmuit cu gard din lemn

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
8997 / 17/02/2023		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. DOCUMENTATIE CADASTRALA, din 16/02/2023 emis de PFA ALBAI NELU;		
B1	Se înființează Cartea Funciara nr. 39298 UAT BOCSA pentru imobilul in suprafata de 4500 mp , nr. cad. 39298,rezultata prin dezlipirea suprafetei de 4500 mp din nr. topo 22/b/6/b/1,nr. cad 2372 din cartea funciara pe hirtie 70 ALTWERC , in baza HCL nr 12 din 26.01.2023 al ORAS BOCSA si a Documentatiei Cadastrale avizata in data de 23.02.2023 de OCPI C-S	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE -in seria rangului cu incheierea de carte funciara nr 1655/1933- Impropietarire, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA POLITICA BOCSA -MONTANA CATUNUL NEUWERC-ALTWERC		

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrăminte la dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Mansu

Consiliul Local Bocșa
Anexa la Hotărâre

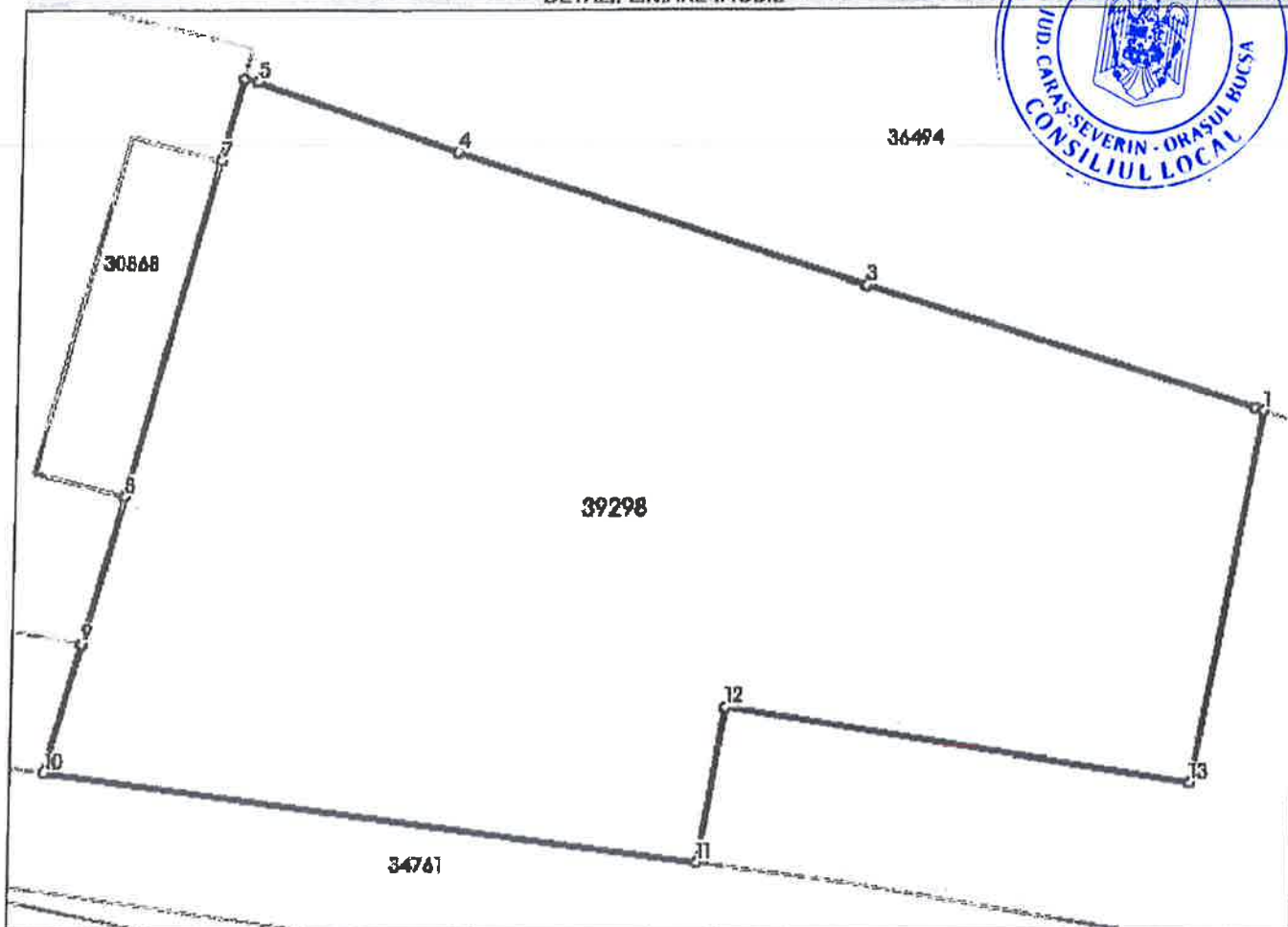
Nr. 63 din 06.04.12

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
39298	4.500	Imprejmuit cu gard din lemn

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vian	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	4.500	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.752
2	3	35.045
3	4	37.4
4	5	18.31
5	6	1.195
6	7	7.275

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Observații / Referințe
1	pasune	DA	4.500			Consiliul Local Bocșa
TOTAL:			4.500			Apexa la Hotărâre Nr. 63 din 26.04.23

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are în componență construcții					

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.752
2	3	35.045
3	4	37.4
4	5	18.31
5	6	1.195
6	7	7.275
7	8	30.0
8	9	13.122
9	10	11.51
10	11	56.715
11	12	13.539
12	13	40.241
13	1	32.408

** 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.

Certific că Informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI CARAS-SEVERIN la data: 23-02-2023

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

SIMONA IZVANARIU

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

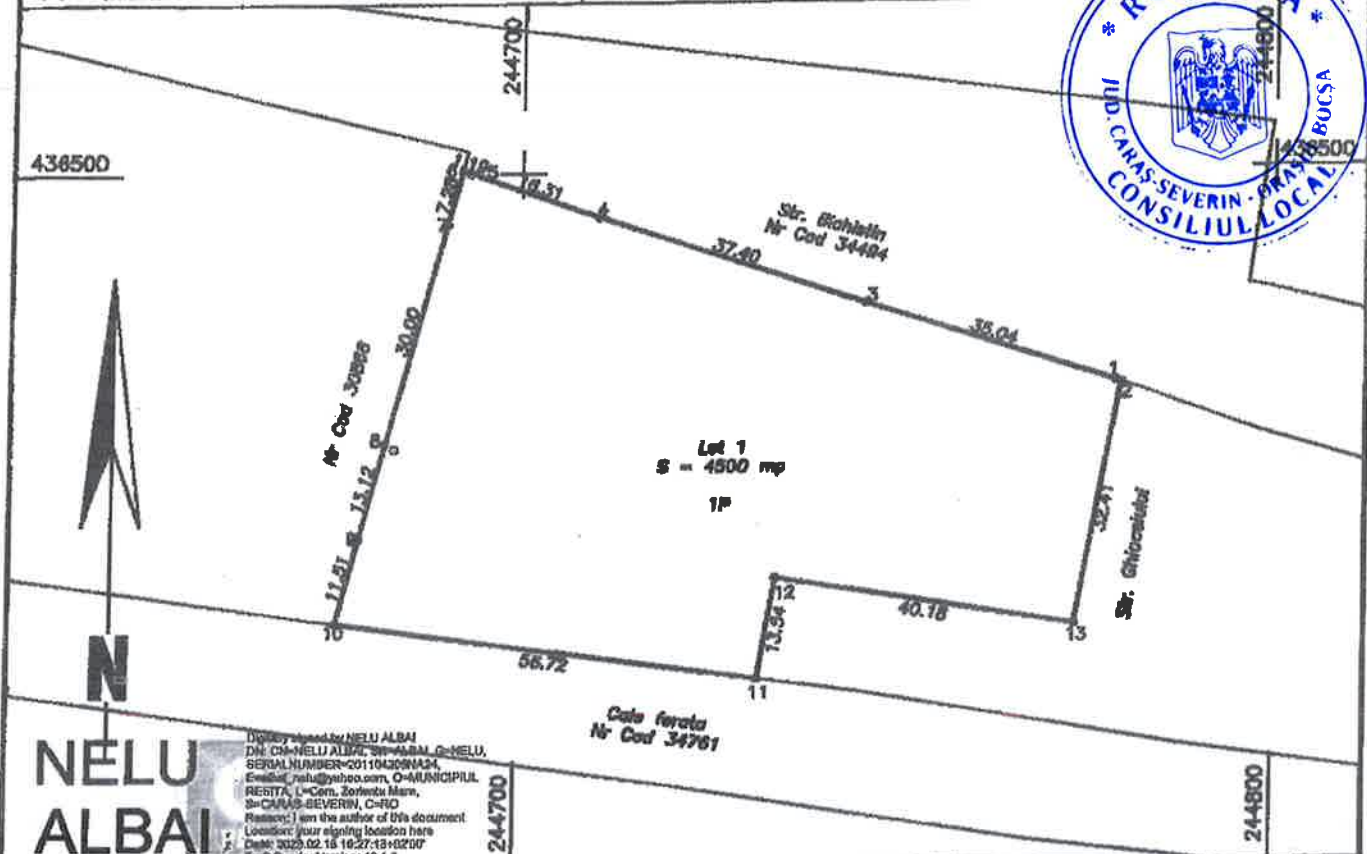
Scara 1:1000

Anexa 18

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
39298	4500	Bocsa, intravilan

new
Consiliul Local Bocsa
 Anexa la Hotărâre
 Nr. 63 din 16.02.23

Nr. Carte Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)
70-Altwerk	BOCSA



NELU ALBAI

Digitally signed by NELU ALBAI
 DN: CN=NELU ALBAI, OU=ALBAI, O=NELU,
 SERIALNUMBER=20110430N124,
 Email=nelu@yaho.com, O=MUNICIPIUL
 REGIATA, L=Com. Zoristu Mare,
 SC=CARAS-SEVERIN, C=RO
 Reason: I am the author of this document
 Location: your signing location here
 Date: 2023.02.15 16:27:18+0200
 FPDF Reader Version: 10.1.3

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	P	4500	Teren intravilan imprejmuit cu gard din lemn pe toate laturile
Total		4500	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Supraf. construita la sol (mp)	Mentii
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 4500 mp
 Suprafata din act = 4500 mp

Executant: PFA ALBAI NELU

Confirm executarea masuratorilor la teren,
 corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale
 si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

DE ALBI
 PERIAR
 Semnatura si stampila
 Data: 16.02.2023

Insepector

Simona Semnat digital
 Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata
 si atribuirea numelui de strada

Izvanari Izvanariu

Semnat: a si pe: 16
 Data: 2023.02.23

U
 Data: 14:55:56 +02'00'

Stampila BCPI