



HOTĂRÂRE

privind vânzarea directă a imobilului – teren intravilan înscris în CF nr. 39309 Bocșa, aflat în domeniul privat al orașului Bocșa beneficiarului dreptului de preemțiune

SC. BIAS-TIM S.R.L

Consiliul Local Bocșa, întrunit în ședință ordinară,
Având în vedere cererea nr. 19.173/10.10.2022 a SC. BIAS-TIM S.R.L., însoțită de documente din care rezultă că este proprietară a construcțiilor edificate pe terenul intravilan proprietatea Orașului Bocșa, aflat în domeniul privat,

Având în vedere Referatul de aprobare al inițiatorului Primarul orașului Bocșa, rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local Bocșa, precum și rapoartele compartimentelor de resort din cadrul Primăriei Orașului Bocșa,

Văzând Raportul de evaluare a imobilului – teren intravilan înscris în CF nr. 39309 Bocșa întocmit de evaluator autorizat ANEVARSC OFFICE EVCAD SRL, înregistrat la Primaria orasului Bocsă cu nr.7878/10.04.2023,

Având în vedere prevederile art. 108 lit. e), art. 287, art. 309 – art. 313, art. 334- 346, art. 354, art. 355, art. 363 coroborat cu art. 364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Văzând și prevederile art. 1650 și următoarele, art. 1730 și urm. din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, precum și art. 6 din Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, cu modificările și completările ulterioare,

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

Cu respectarea 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 Studiul de oportunitate privind vânzarea directă a terenului în suprafață de 5.755 mp, situat administrativ în Bocșa, str. Morii, nr. 1, jud. Caraș – Severin către BIAS TIM SRL Bocșa, cu sediul în Bocșa, str. Morii, nr. 1, document prevăzut în **Anexa nr. 1** ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2.(1) Se aprobă vânzarea cu drept de preemțiune a imobilului – teren intravilan înscris în CF nr. nr. 39309 Bocșa în suprafață de 5.755 mp, aflat în proprietatea privată a orașului Bocșa, situat administrativ în Bocșa, str. Morii, nr. 1, jud. Caraș – Severin în favoarea SC BIAS TIM S.R.L., proprietarul construcțiilor edificate pe acest teren.

(2) Terenul prevăzut la alin. (1) din prezentul articol este înscris în cartea funciară nr. **39309 Bocșa**, cu numărul cadastral **39309** și este identificat conform extrasului de carte funciară pentru informare, document prevăzut în **Anexa nr. 2** ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVARSC Office EVCAD SRL, înregistrat la Primaria orasului Bocsă cu nr. 7878/10.04.2023 și se însușește valoarea prevăzută în acest raport, document prevăzut în **Anexa nr. 3** ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. (1) Se aprobă prețul de vânzare a terenului în suprafață de 5755 mp, situat în Bocșa, str. Morii, de 6 euro/mp. la care se adaugă TVA

(2) Vânzarea prin valorificarea dreptului de preempțiune a terenului descris în Art. 1 se face cu prețul de 6euro/mp, respectiv cu o valoare de 170.361 lei (la care se adaugă T.V.A.), preț stabilit de evaluatorul autorizat ANEVAR SC Office EVCAD SRL, conform Raportului de evaluare înregistrat la Primăria orașului Bocșa cu nr. 7878/10.04.2023.

Art. 5. (1) În termen de 15 zile de la adoptarea prezentei hotărâri va fi notificat cumpărătorul preemtor SC BIAS TIM SRL, cu sediul în Bocșa, str. Morii, nr. 1, pentru exprimarea opțiunii de cumpărare. Opțiunea poate fi depusă la Primăria Orașului Bocșa în termen de 15 zile de la data comunicării notificării.

(2) Cumpărătorul preemtor va achita la bugetul local al Orașului Bocșa, anterior eliberării certificatului fiscal necesar autentificării contractului de vânzare-cumpărare, prețul terenului prevăzut la art. 4 din prezenta hotărâre și contravaloarea raportului de evaluare.

(3) Cheltuielile necesare autentificării contractului de vânzare-cumpărare vor fi suportate integral de către cumpărător.

Art.6. Se împuternicește Primarul orașului Bocșa să semneze contractul de vânzare-cumpărare în fața unui notar public.

Art. 7. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Orașului Bocșa și Compartimentul Evidența, Administrarea Domeniului Public și Privat al orașului.

Art. 8. Secretarul general al orașului Bocșa va comunica prezenta hotărâre în termen de maxim 10 zile lucrătoare Instituției Prefectului județului Caraș-Severin, Primarului Orașului Bocșa, Serviciului Economic, Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului și Compartimentului Evidența, Administrarea Domeniului Public și Privat al orașului și cumpărătorului preemtor SC BIAS TIM SRL.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Prorocu Petru

Prorocu Petru



CONTRASEMNEAZĂ

Secretar general al Orașului Bocșa
Draghici Codruța Liliana

Draghici Codruța Liliana



Nr.: 64
Din: 26.04.2023

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL NR.64 / 26.04.2023			
Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii nr. 64/26.04.2023 s-a făcut cu majoritate <input type="radio"/> Simplă <input type="radio"/> Absolută <input checked="" type="radio"/> Calificată	26.04.2023	<i>[Signature]</i>
2	Comunicarea către primar	04.05.2023	<i>[Signature]</i>
3	Comunicarea către prefectul județului	04.05.2023	<i>[Signature]</i>
4	Aducerea la cunoștință publică	04.05.2023	<i>[Signature]</i>
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual	04.05.2023	<i>[Signature]</i>
6	Hotărârea devine obligatorie sau produce efecte juridice, după caz	04.05.2023	<i>[Signature]</i>



100128947614

Incheiere Nr. 12351 / 08-03-2023

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

ANEXA 2

mancu

Consiliul Local Bocșa
Anexa la Hotărâre
Nr. 64 din 26.04.23

Dosarul nr. 12351 / 08-03-2023

INCHEIERE Nr. 12351**Inspector:** FLORIN GEORGEL GHICIU**Registrator:** SOFIA GAINA**Asistent registrator:** MIHAELA LOREDANA GALESCUSemnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

Asupra cererii introduse de ORAS BOCSA privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

-Inscris Sub Semnatura Privata nr.PAD/08-03-2023 emis de PFA ALBAI NELU;

-Inscris Sub Semnatura Privata nr.DOCUMENTATIE CADASTRALA/08-03-2023 emis de PFA 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 211

Vazand referatul asistentului registrator

ca nu exista impedimente la inscriere si documentatia cadastrala receptionata,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. topografic 1121/a, inscris in cartea funciara 32708 UAT Bocșa avand proprietarii: ORASUL BOCSA in cota de 1/1 de sub B.2;

- imobilul cu nr. cadastral 39309

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE , în seria rangului cu încheierea de cf nr. 15696/14. 06.2012-Hotărâre judecătorească nr.3554/30.11.2011 emisă de Judecătoria Reșița- succesiune vacanta mod dobândire hotarare judecatoreasca in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea ORAȘUL BOCSA, sub B.2 din cartea funciara 39309 UAT Bocșa;

- Se actualizeaza CFE 32708 UAT BOCSA (provenita din CF 41 Vasiova) nr. top 2955,1121/a, in sensul ca i se atribuie imobilului identificator cadastral electronic nou CFE 39309 Bocșa, în baza documentației avizate de OCPI CS la data de 13.03.2023. asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 39309 UAT Bocșa;

- In baza documentatiei cadastrale avizata de OCPI C-S, la data de 13.03.2023 se atribuie identificator cadastral electronic imobilului de sub A1 si se transnoteaza in CFE 39309 UAT Bocșa, iar prezenta fila se sisteaza asupra A.1 sub B.5 din cartea funciara 32708 UAT Bocșa;

Prezenta se va comunica părților:

ORAȘUL 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,
16-03-2023

Registrator,
SOFIA GAINA

Asistent Registrator,
MIHAELA LOREDANA GALESCU

Inspector,
FLORIN GEORGEL GHICIU



Maneu

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



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

Resita, Str. Petru Maior nr. 2 bloc 800

Consiliul Local Bocșa

Anexa la Hotărâre
Nr. 64 din 26.09.23

Nr. cerere	12351
Ziua	08
Luna	03
Anul	2023

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 39309 / UAT Bocșa

TEREN Intravilan

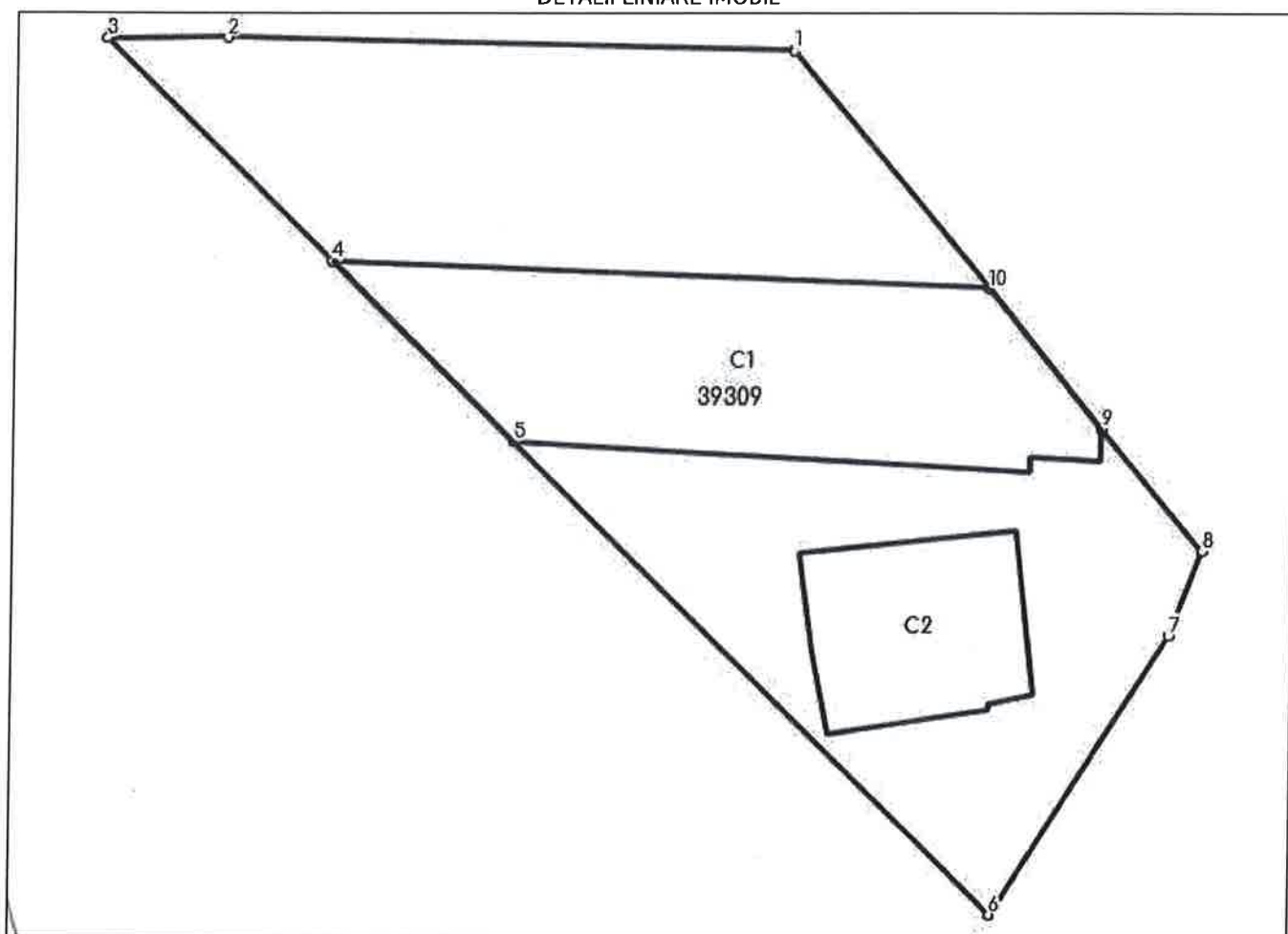
Adresa: Loc. Bocsa, Jud. Caraș-Severin

Comuna/Oraș/Municipiu: Bocșa

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
39309	5755	Teren intravilan parțial împrejmuit cu gard din plasa pe laturile 18-19-20 și 15-16-17 și neîmprejmuit pe laturile 15-21-3-4-5-6-20 și 18-7-8-9-10-17

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

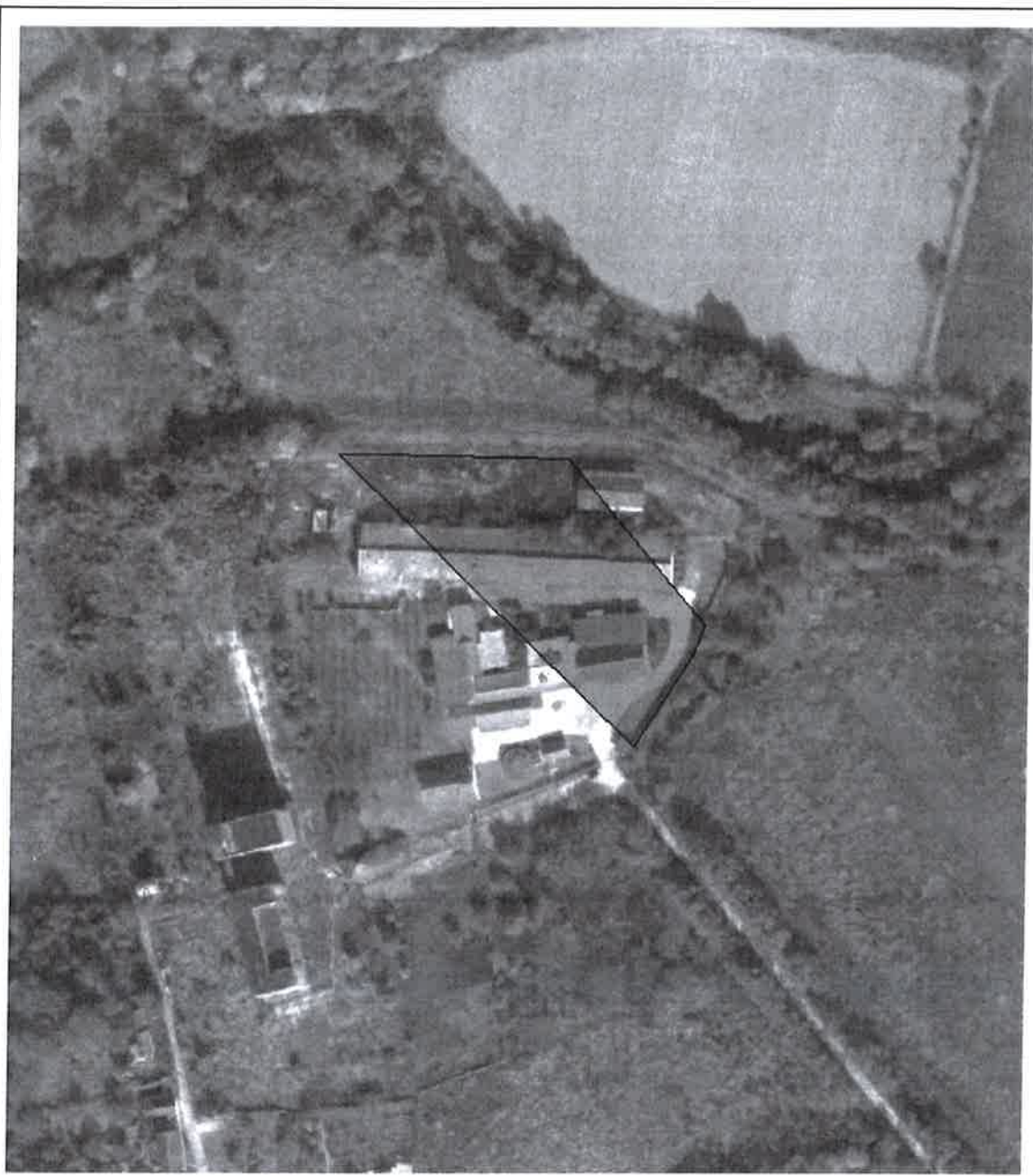


Incadrare in zonă
scara 1:2000

Consiliul Local Bocșa

Anexa la Hotărâre
Nr. 69 din 26.04.23

(signature)



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	5.755			
	TOTAL:		5.755			

Consiliul Local Bocșa
Anexa la Hotărâre
Nr. 07 din 26.04.23

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	39309-C1	construcții industriale și edilitare	1.508	Fara acte	Hala in regim parter, din caramida, constructie fara acte
A1.2	39309-C2	construcții industriale și edilitare	509	Fara acte	Hala in regim parter, din caramida, constructie fara acte

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	65.955
2	3	13.903
3	4	36.914
4	5	29.929
5	6	78.197
6	7	38.387
7	8	10.469
8	9	18.479
9	10	21.059
10	1	35.777

** 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 CĂRAS-SEVERIN la data: 13-03-2023

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

Consilier/Inspector de specialitate,

FLORIN GEORGEL GHICIU



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

Consiliul Local Bocșa
Anexa la Hotărâre
Nr. 64 din 28.04.23

Nr. cerere	12351
Ziua	08
Luna	03
Anul	2023

Cod verificare
100128947614



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 39309 Bocșa

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bocșa, Jud. Caraș-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	39309	5.755	Teren împrejmuit; Teren intravilan partial imprejmuit cu gard din plasa pe laturile 18-19-20 si 15-16-17 si neimprejmuit pe laturile 15-21-3-4-5-6-20 si 18-7-8-9-10-17

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
12351 / 08/03/2023		
Inscrie Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 08/03/2023 emis de PFA ALBAI NELU;		
B1	Se actualizeaza CFE 32708 UAT BOCȘA (provenita din CF 41 Vasiova) nr. top 2955,1121/a, in sensul ca i se atribuie imobilului identificator cadastral electronic nou CFE 39309 Bocșa, în baza documentației avizate de OCPI CS la data de 13.03.2023.	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE , în seria rangului cu încheierea de cf nr. 15696/14.06.2012-Hotărâre judecătorească nr.3554/30.11.2011 emisă de Judecătoria Reșița- succesiune vacantă, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1	A1
1) ORAȘUL BOCȘA		

C. Partea III. SARCINI .

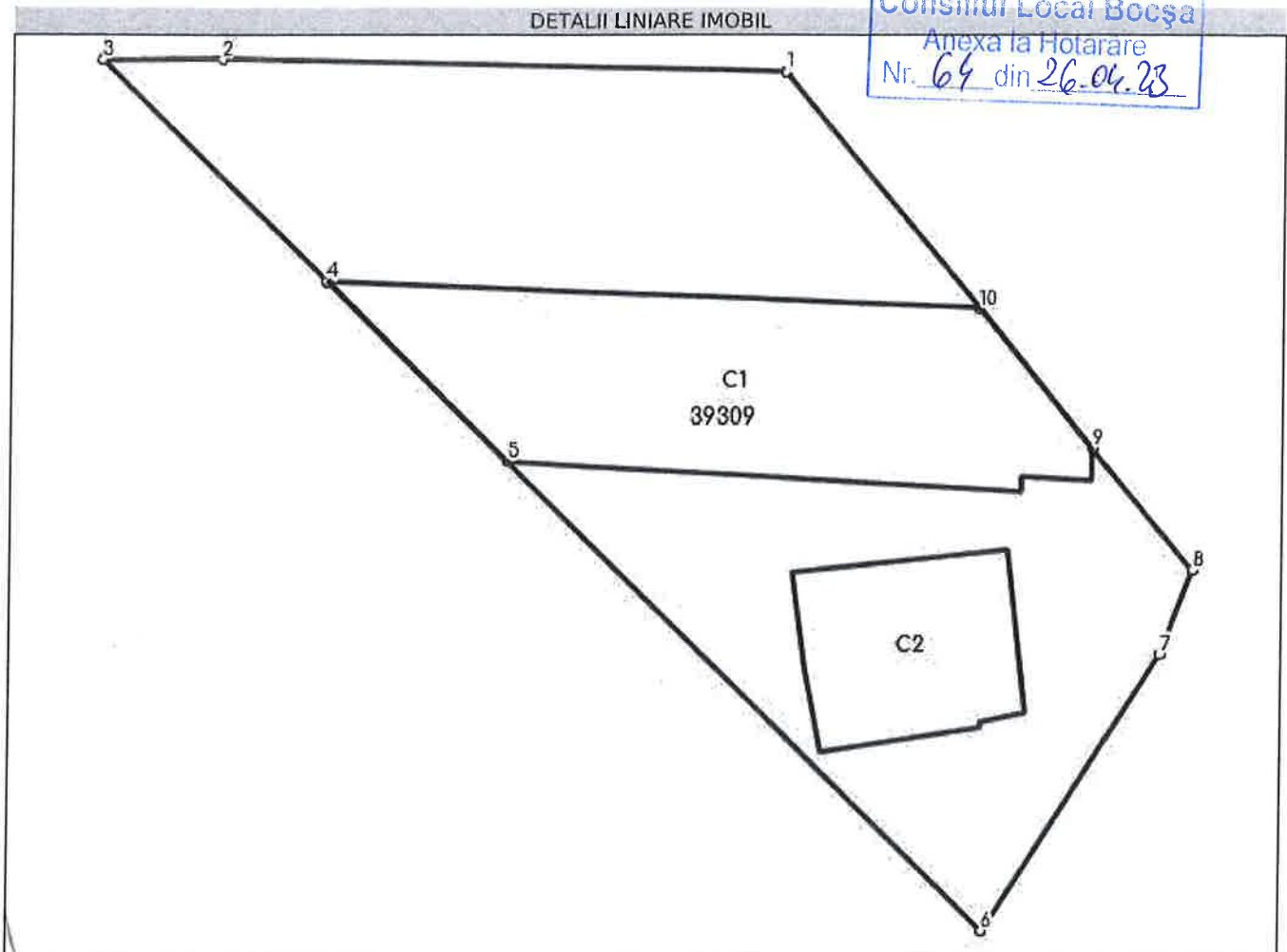
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
39309	5.755	Teren intravilan partial imprejmuit cu gard din plasa pe laturile 18-19-20 si 15-16-17 si neimprejmuit pe laturile 15-21-3-4-5-6-20 si 18-7-8-9-10-17

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	5.755	-	-	-	

Date referitoare la construcții

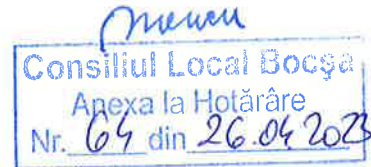
Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	39309-C1	construcții industriale și edilitare	1.508	Fara acte	S. construita la sol:1508 mp; Hala în regim parter, din caramida, construcție fara acte
A1.2	39309-C2	construcții industriale și edilitare	509	Fara acte	S. construita la sol:509 mp; Hala în regim parter, din caramida, construcție fara acte

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	65.955

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
2	3	13.903
3	4	36.914
4	5	29.929
5	6	78.197
6	7	38.387
7	8	10.469
8	9	18.479
9	10	21.059
10	1	35.777



** 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 prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

16-03-2023

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

MIHAELA LOREDANA GALESCU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



Office
EVCAD

Nr. autorizație Membru Corporativ ANEVAR: 0086
Birou: Timișoara, Str. Vasile Lăchită, nr. 2, ap. 2
Tel. Mobil: 0722.151.088, 0786.114.868, 0771.180.994
email: contact@officeevcad.ro
web: <http://e-valorarea.ro/>

ANEXA 3

Consiliul Local Bocșa
Anexa la Hotărâre
Nr. 64 din 26.04.2023

Evaluări proprietăți imobiliare și bunuri mobile

Nr. înreg.: Off. 81 din 06.04.2023



RAPORT DE EVALUARE

2023

ESTIMAREA VALORII DE PIATA IN VEDEREA VANZARII

Bunuri Imobile – teren intravilan

Adresa proprietăților subiect: Bocșa, Jud. Caras-Severin, CF nr. 39309 Bocșa

Client:

Orasul Bocșa

Utilizatori desemnati:

Orasul Bocșa

Proprietar:

Orasul Bocșa

Sinteza evaluării

Cliant:	Orasul Bocsa
Utilizatori desemnați:	Orasul Bocsa
Scopul evaluării:	estimarea valorii de piata in vederea vanzării
Proprietatea evaluată (adresa, Cod Postal):	Proprietatea constând in teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, in suprafata de 5758 mp, in orasul Bocsa, CF nr. 39309 Bocsa, cu nr. cad. 39309, situata in orasul Bocsa, jud. Timis.
Proprietar(i):	Orasul Bocsa
Drepturi de proprietate:	Dreptul deplin de proprietate al Orasul Bocsa asupra terenului inscris in CF nr. 39309 Bocsa, cu nr. cad. 39309
Documente de proprietate (documente de dobândire, extrase CF, etc.):	Extras CF nr. 39309 Bocsa cerere nr 12351/08.03.2023 cu incheiere nr 12351/08.03.2023 Certificat de urbanism nr. 14/22.03.2023 Plan de amplasament si delimitare a imobilului avizat OCPI
Tipul proprietății subiect:	teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii
Utilizare actuala / ocupata de:	Teren cu constructii tip hale industriale



Localizarea proprietății în cadrul localității:	<p>Proprietatea este situata in zona mediana a localitatii, in apropiere de Moara Bocsa, halele Electroechipamente SRL si stiaia Petrom cu acces pe drum pietruit- 1 fronti stradal. 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 industrial 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/€

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

34.500 euro, respectiv 170.361 lei (echivalent 6 euro/mp)

Evaluator autorizat
 SC Office Evcad SRL
 Ignea Alina



CUPRINS



SINTEZA EVALUĂRII.....	
1. TERMENII DE REFERINTA 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. ÎNSPECTIA PROPRIETĂȚII.....	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 PROPRIETĂȚII 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	
6. ANEXE	15
6.1. DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII.....	15
6.2. OFERTE COMPARABILE	28



1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea evaluatorului

Prestator / Evaluator: SC Office Evcad SRL – nr. autorizație 0086 / 2023
Cod de înregistrare fiscală: 29352960
Adresa: Timișoara, Str. Ghirodei nr. 24, Județul Timiș
Adresa lucrativă (Birou): Timișoara, Str. Vasile Loichita, nr. 2, ap. 2, 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 / 2023

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 curți construcții, înscris în CF nr. 39309 Bocsa, cu nr. cad. 39309, situată în orasul Bocsa, jud. Timiș.
Suprafața teren: 5755 mp
Dreptul de proprietate asupra terenului conform document de proprietate: Dreptul de proprietate al Orasul Bocsa conform documentelor și informațiilor furnizate de către client
Construcții pe teren: Pe terenul analizat sunt edificate construcții tip hale, cu destinație industrială. Raportul de evaluare a fost întocmit în ipoteza de teren liber.
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

- 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 cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

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 dispoziție de către client și a identificat proprietatea în baza acestora.

La data inspecției, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată (drepturi de proprietate, istoric, suprafețe, caracteristicile proprietății).

Nu am avut la dispoziție documentele privind modul de dobândire pentru proprietatea analizată, se presupune că dreptul de proprietate este valabil conform extrasului CF.

Informațiile privind caracteristicile urbanistice au fost preluate din certificatul de urbanism pus la dispoziție de către client/proprietar.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate și nu au fost inspectate părțile ascunse solului/subsolului.

Nu am realizat o analiză structurală a proprietății, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor 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 Bocșa, fiind prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate asupra proprietății subiect este considerat valabil și market-abil;
- Pe terenul analizat sunt edificate construcții tip hala, cu destinație industrială. Având în vedere scopul evaluării, raportul de evaluare a fost întocmit în ipoteza de teren liber, nu am ținut cont de construcțiile existente pe acesta.
- Se prezuma că toate documentele privind dreptul de proprietate sunt conforme cu realitatea;
- Se prezuma că toate documentele prezentate, reflectă 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. 39309 Bocșa.
- 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 acestuia 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 această dată, 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 prezenta 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 curți construcții, în suprafață de 5755 mp mp, înscris în C. nr. 39309 Bocșa, cu nr. cad. 39309, situată în orașul Bocșa, jud. Timiș.



Conform extrasului CF, proprietatea este liberă de sarcini.

În prezentul raport de evaluare s-a evaluat dreptul de proprietate deplin al Orașului 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, CĂC, companie cu activitate în industria cărnii 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 combinate 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 situata in zona mediana a localitatii, in apropiere de Moara Bocsa, halele Electroechipamente SRL si statia Petrom cu acces din strada pietruita – 1 front stradal.

2.4. Informații despre amplasament. Localizare si detaliu.



2.5. Descrierea amplasamentului si a proprietatii subiect

Proprietatea este situata in zona mediana a localitatii, in apropiere de Moara Bocsa, halele Electroechipamente SRL si statia Petrom cu acces din strada pietruita – 1 front stradal.

Zona de amplasare a proprietatii are caracter mixt atat rezidential, compusa din case vechi rezidentiale cu regim de inaltime P dar si industriala compusa din hale de depozitare. Zona este in amenajare cu un grad mediu de construire. Accesul la amplasamentul

se realizeaza din strada pietruita, la o distanta de cca 500 m de DN 58B, care face legatura intre municipiul Timisoara si municipiul Resita.

Utilitatile disponibile in zona sunt complete: electricitate, apa, canalizare, gaz.

Zona este deservita de mijloace de transport in comun (linia de autobuz).

In zona de amplasare se regasesc:

- spatii de retail la strada Funicularului: Profi
- spatii de cazare: Pensiunea Vila Maria, Pensiunea Alyn
- spatii de agrement si 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 5755 mp, avand o forma neregulata, cu o deschidere la drumul de acces de cca 50 ml si deschidere de cca 74 ml, 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



4. EVALUARE



4.1. Cea mai buna utilizare a proprietății considerata ca fiind construita

In analiza celei mai bune utilizări a proprietății construite evaluatorul aplica cele 4 teste:

- permisibila legal;
- fizic posibila;
- fezabila financiar;
- maxim productivă. este maxim productiva se refera la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații)

In cazul proprietatii analizate, avand in vedere situatia juridica a acestora si localizarea, cea mai buna utilizare o constituie cea de teren intravilan cu potential de dezvoltare pe segmentul rezidential si industrial.

Cea mai buna utilizare, având in vedere amplasamentul si poziționarea într-o zona cu utilizare rezidentiala, caracteristicile juridice si economice ale proprietatii, este aceea de teren cu utilizare rezidentiala – case unifamiliare sau tip duplex/triplex/case insiruite, aceasta respectand testele aferente analizei celei mai bune utilizari.

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

4.2. Valoarea terenului

Evaluarea terenurilor presupune aplicarea metodelor specifice aferente asupra terenurilor in functie de scopul raportului, tipul proprietatii si caracteristicile acesteia.

Tehnicile de evaluare a terenului sunt:

- **Comparatia vanzarilor** oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.
- **Tehnica 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, obținând-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.
- **Extractia** (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 piata a proprietatii analizate a fost aplicata abordarea prin piata, metoda comparatiei vanzarilor, celelalte tehnici nu au fost utilizate, datorita informatiilor insuficiente privind datele de intrare necesare pentru aplicarea lor.

Abordarea prin piață – comparatia 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. Diferenți parametri 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 aplicare altor metode (rata de capitalizare, uzura funcțională) se obțin printr-o tehnică de analiză comparativă.
 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 ordine 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.

Etapele parcurse în aplicarea metodei comparațiilor directe sunt:

- cercetarea pieței pentru obținerea informațiilor despre tranzacții 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:

34.500 euro, echivalent 170.361 lei

Grila comparabilelor este:

Elemente de comparație:	Proprietatea Subiect	Comparabile			
		1	2	3	4
SUPRAFATA	5755	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)	5755	6500	6520	9100	11500
DESTINATIA (categoria terenului)	rezidentiala / industrial	rezidentiala / industrial	rezidential /agricol	rezidential /agricol	industrial
AMENAJARI EXTERIOARE (STRAZI, TROTUARE)	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	ner Regulata	similara	similara	similara	similara
FRONT STRADAL	1 fs - 49 ml	1 fs - 50 m	1 fs - 50 m	1 fs - 89 m	1 fs - 52 m
PONDERE RAPORT FRONT / ADANCIME	raportul laturilor 1/2,4	raportul laturilor 1/2,6	raportul laturilor 1/2,6	raportul laturilor 1/1,1	raportul laturilor 1/4,3
AVIZE, AUTORIZATII	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt

Grila de comparații este

Element de comparație	Data informației	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Suprafața (mp)		5.755	6.500	6.520	9.100	11.500
PREȚ VÂNZARE EUR		50.000	40.000	40.000	75.000	80.000
Preț ul de Vânzare (EUR / mp) - conținut de comparație		7,7	6,1	6,1	8,2	7,0
A. Elementele de bază specifice tranzacției proprietății						
a	TIP COMPARABILĂ (tranzacție / ofertă)		ofertă	ofertă	ofertă	ofertă
	Marja de negociere din piața specifică (%)		-15%	-15%	-15%	-15%
	Corecție totală pentru tipul comparabilei (€/mp)		-€ 1,16	-€ 0,82	-€ 1,24	-€ 0,82
	Preț ajustat (€/mp)		6,54	5,21	7,01	6,18
	Explicare ajustări		Nu au fost ajustate proprietățile comparabile în vederea realizării tranzacției față de proprietatea subiectă. Marja de negociere considerată este de 15% conform informațiilor colectate de la parchet și de la piața.			
b	DREPTUL DE PROPRIETATE	Drept deplin în 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 ajustări		Nu au fost necesare ajustări.			
c	RESTRICTII LEGALE - coeficienți urbanistici	Fără	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 ajustări		Nu au fost necesare ajustări.			
d	CONDIȚII 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 ajustări		Nu au fost necesare ajustări, au fost considerate condiții de finanțare la piața.			
e	CONDIȚII 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 ajustări		Nu au fost necesare ajustări, au fost considerate condiții de vânzare similare.			
f	CONDIȚII DE PIAȚĂ	Data evaluării	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 ajustări		Nu au fost efectuate ajustări, informațiile proprietăților comparabile sunt actuale.			
B. Elementele de bază ale proprietății						
LOCALIZARE		Bocșa, județul Caras-severin	Bocșa, jud Caras-severin	Bocșa, jud Caras-severin	Bocșa, jud Caras-severin	Bocșa, jud Caras-severin
	estimare localizare în comparație cu propr. subiect		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 ajustări		Nu au fost necesare ajustări.			
C. Caracteristici fizice						
a	Suprafața (mp)	5.755	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 ajustări		Comparabilele au fost ajustate pozitiv deoarece au suprafața mai mare, prețul fiind invers proporțional cu suprafața.			
b	Destinația (utilizarea terenului)	rezidențial / industrial	rezidențial / industrial	rezidențial / agricol	rezidențial / agricol	industrial
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Explicare ajustări		Nu au fost necesare ajustări.			
c	Amplasarea exterioară (ștrazi, 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 ajustări		Comparabilele 1, 3 și 4 a fost ajustate negativ deoarece dispun de drum de acces asfaltat			
d	Topografia / Relief	plan	plan	plan	plan	plan
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Explicare ajustări		Nu au fost necesare ajustări, proprietățile comparabile au caracteristici similare cu subiectul.			
e	Utilități disponibile (Curenți / Apa / Canalizare / Bransament Gaz / alte)	electriolate, apa, canalizare, gaz	similare	similare	similare	similare
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Explicare ajustări		Nu au fost necesare ajustări.			
f	Forma în plan și deschiderea (frontul străzii)	1 fs - 49 ml, raportul laturilor 1/2,4	1 fs - 50 m , raportul laturilor 1/2,6	1 fs - 50 m , raportul laturilor 1/2,6	1 fs - 89 m , raportul laturilor 1/1,1	1 fs - 52 m , raportul laturilor 1/4,3
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
	Ajustare (€/mp)		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
	Explicare ajustări		S-a aplicat o ajustare pozitivă de 10% comparabilele dispun de un singur fs			
g	Avize, autorizații	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 ajustări		Nu au fost efectuate ajustări.			
	Total ajustări - Caracteristici fizice (%)		-10,0%	10,0%	-5,0%	0,0%
	Total ajustări - Caracteristici fizice (€/mp)		-€ 0,65	€ 0,52	-€ 0,35	€ 0,00
	Preț ajustat (Eur/mp)		5,88	5,73	6,66	5,95
	Cheltuieli cu aducerea terenului la stadiul de construcții	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 ajustări		Nu au fost necesare ajustări.			
	Preț ajustat (Eur/mp)		€ 5,88	€ 5,73	€ 7,00	€ 5,95
	ajustare totală brută	(absolut)	€ 1,96	€ 0,52	€ 2,45	€ 2,38
		(procentual)	30,00%	10,00%	35,00%	40,00%
			0,30	0,10	0,35	0,40
	Preț ajustat (eur/mp)		6,00	6,00	7,00	6,00
	Curs valutar leu/eur		€ 9380 /lei			
	Valoare estimată - €/mp		6,0 €			
	Valoare estimată - € (rotunjit)		34.500 €			
	Valoare estimată - lei (rotunjit) exclusiv TVA		179.361 lei			



5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1. Reconcilierea valorilor

In urma aplicarii abordarilor in evaluare, a rezultat:

Vpiata: 34.500 euro, echivalent 6 euro/mp

Ținând cont de rezultatele obținute prin aplicarea abordărilor de evaluare precum și de adecvarea, calitatea, relevanța 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:

**34.500 euro, echivalent 170.361 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 piața 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
Igne 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. 39309 Bocşa

Nr. cerere 12351
Ziua 08
Luna 03
Anul 2023

Cod verificare
100128947614



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



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bocşa, Jud. Caras-Severin

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinta
A1	39309	5.755	Teren imprejmuit; Teren intravilan partial imprejmuit cu gard din plasa pe laturile 18-19-20 si 15-16-17 si neimprejmuit pe laturile 15-21-3-4-5-6-20 si 18-7-8-9-10-17

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
12351 / 08/03/2023		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. PAD, din 08/03/2023 emis de PFA ALBAI NELU;		
B1	Se actualizeaza CFE 32708 UAT BOCSA (provenita din CF 41 Vasiova) nr. top 2955,1121/a, in sensul ca i se atribuie imobilului identificator cadastral electronic nou CFE 39309 Bocşa, in baza documentatiei avizate de OCPI CS la data de 13.03.2023.	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, in seria rangului cu incheierea de cf nr. 15696/14.06.2012-Hotărâre judecătorească nr.3554/30.11.2011 emisă de Judecătoria Reșița- succesiune vacantă, dobandit prin Hotarare judecătoreasca, cota actuala 1/1 1) ORAȘUL BOCSA	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 39309 Comuna/Oraș/Municipiu: Bocșa

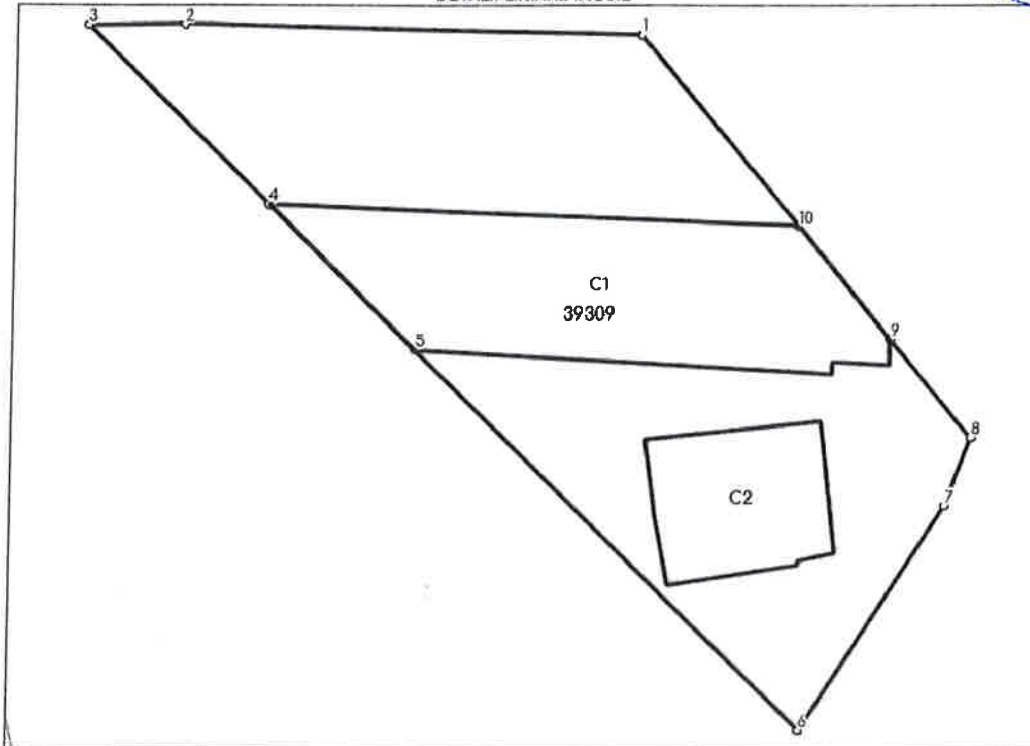
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
39309	5.755	Teren intravilan partial imprejmuit cu gard din plasa pe laturile 18-19-20-15-16-17 si neimprejmuit pe laturile 15-21-3-4-5-6-20 si 18-7-8-9-10-17

* 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	curți constructii	DA	5.755	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	39309-C1	construcții industriale si edilitare	1.508	Fara acte	S. construita la sol:1508 mp; Haia in regim parter, din caramida, constructie fara acte
A1.2	39309-C2	construcții industriale si edilitare	509	Fara acte	S. construita la sol:509 mp; Haia in regim parter, din caramida, constructie fara acte

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	65.955

Carte Funciară Nr. 39309 Comuna/Oraș/Municipiu: Bocșa

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
2	3	13.903
3	4	36.914
4	5	29.929
5	6	78.197
6	7	38.387
7	8	10.469
8	9	18.479
9	10	21.059
10	1	35.777

** 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 prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
16-03-2023

Asistent Registrator,
MIHAELA LOREDANA GALESCU

Referent,

Data eliberării,
//_

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 39309 / UAT Bocșa



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

Resița, Str. Petru Maior nr. 2 bloc 800



Nr. cerere	12351
Ziua	08
Luna	09
Anul	2023

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 39309 / UAT Bocșa

TEREN Intravilan

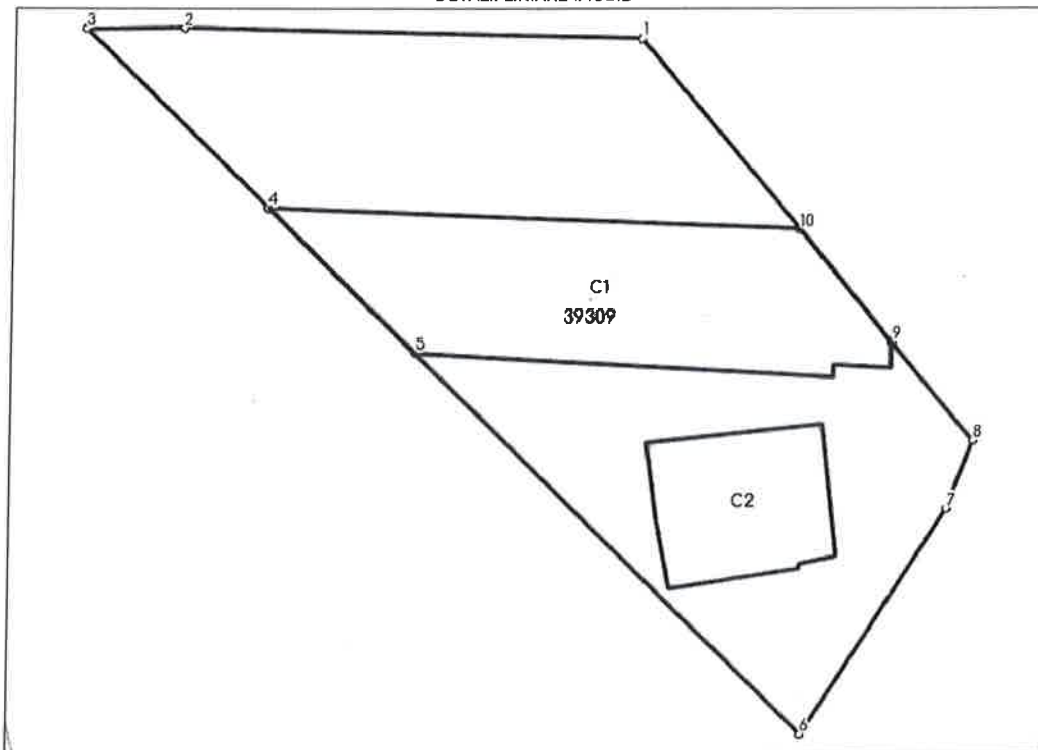
Adresa: Loc. Bocșa, Jud. Caraș-Severin

Comuna/Oraș/Municipiu: Bocșa

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
39309	5755	Teren intravilan parțial împrejmuit cu gard din plasa pe laturile 18-19-20 și 15-16-17 și neîmprejmuit pe laturile 15-21-3-4-5-6-20 și 18-7-8-9-10-17

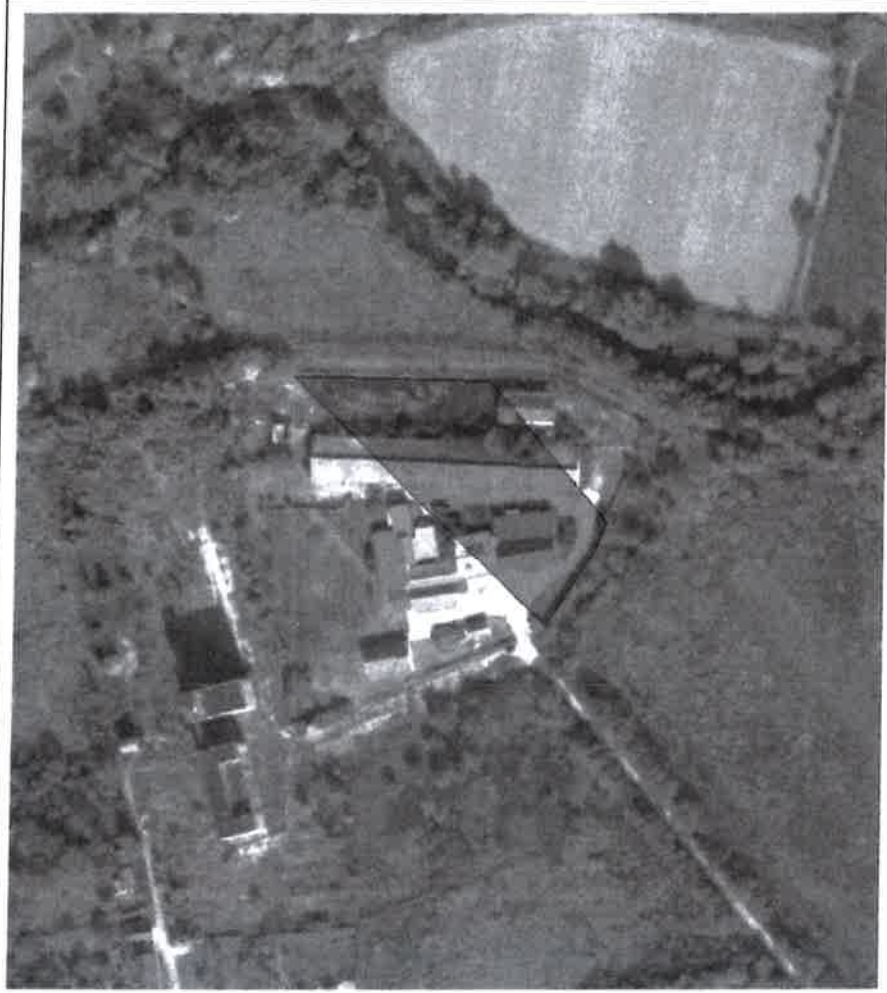
* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 39309 / UAT Bocșa

Incadrare în zonă
scara 1:2000



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 39309 UAT Bocşa

Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	5.755			
TOTAL:			5.755			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	39309-C1	construcții industriale și edilitare	1.508	Fara acte	Hala in regim parter, din caramida, constructie fara acte
A1.2	39309-C2	construcții industriale și edilitare	509	Fara acte	Hala in regim parter, din caramida, constructie fara acte

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	65.955
2	3	13.903
3	4	36.914
4	5	29.929
5	6	78.197
6	7	38.387
7	8	10.469
8	9	18.479
9	10	21.059
10	1	35.777

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie 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: 13-03-2023
Situția prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

FLORIN GEORGEL GHICIU



100128947614

Incheiere Nr. 12351 / 08-03-2023

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

Dosarul nr. 12351 / 08-03-2023

**INCHEIERE Nr. 12351**Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

Inspector: FLORIN GEORGE GHICIU

Registrator: SOFIA GAINA

Asistent registrator: MIHAELA LOREDANA GALESCU

Asupra cererii introduse de ORAS BOCSA privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

-Inscris Sub Semnatura Privata nr.PAD/08-03-2023 emis de PFA ALBAI NELU;
-Inscris Sub Semnatura Privata nr.DOCUMENTATIE CADASTRALA/08-03-2023 emis de PFA 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 211

Vazand referatul asistentului registrator

ca nu exista impedimente la inscriere si documentatia cadastrala receptionata,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. topografic 1121/a, inscris in cartea funciara 32708 UAT Bocşa avand proprietarii: ORASUL BOCSA in cota de 1/1 de sub B.2;
- imobilul cu nr. cadastral 39309
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE , în seria rangului cu încheierea de cf nr. 15696/14. 06.2012-Hotărâre judecătorească nr.3554/30.11.2011 emisă de Judecătoria Reșița- succesiune vacantă mod dobândire hotarare judecatoreasca in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea ORASUL BOCSA, sub B.2 din cartea funciara 39309 UAT Bocşa;
- Se actualizeaza CFE 32708 UAT BOCSA (provenita din CF 41 Vasiova) nr. top 2955,1121/a, in sensul ca i se atribuie imobilului identificator cadastral electronic nou CFE 39309 Bocşa, în baza documentației avizate de OCPI CS la data de 13.03.2023. asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 39309 UAT Bocşa;
- In baza documentatiei cadastrale avizata de OCPI C-S, la data de 13.03.2023 se atribuie identificator cadastral electronic imobilului de sub A1 si se transnoteaza în CFE 39309 UAT Bocşa, iar prezenta fila se sisteaza asupra A.1 sub B.5 din cartea funciara 32708 UAT Bocşa;

Prezenta se va comunica părților:

ORAȘUL BOCSA
ALBAI NELU

Incheiere Nr. 12351 / 08-03-2023

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

Data soluționării,
16-03-2023

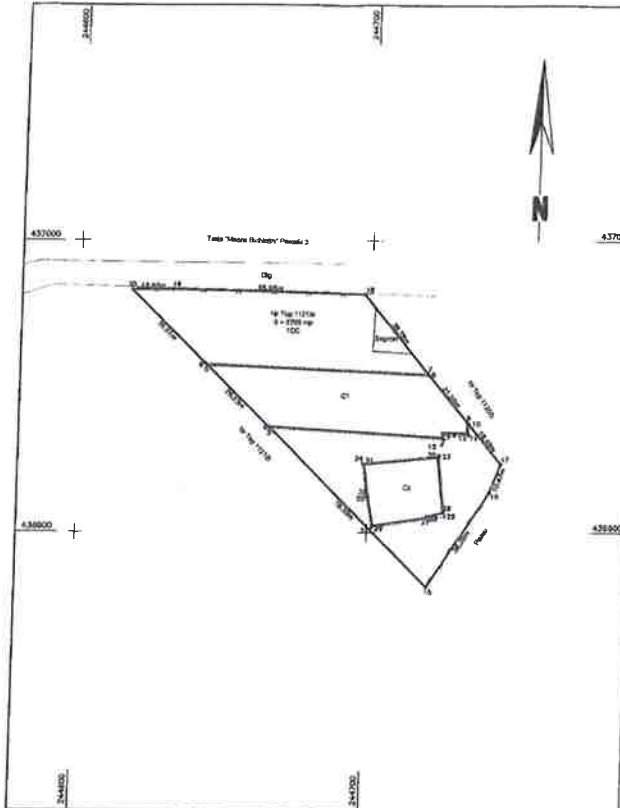
Registrator,
SOFIA GAINA

Asistent Registrator,
MIHAELA LOREDANA GALES

Inspector,
FLORIN GEORGEL GHICIU



*) 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 ANCP



Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
38009	5755	Bocșa, intravilan
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UA)	
32708	BOCȘA	

Cuclău anșită pentru suprafața construită și înconstruită - necesară asigurării exploatării normale a construcției

INVENTAR DE COORDONATE			
Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
1	436933.905	244725.857	1,77
2	436932.142	244725.765	89,58
3	436935.648	244665.926	0,91
4	436936.297	244665.254	29,93
5	436957.254	244643.697	0,89
6	436957.680	244643.258	78,49
7	436954.741	244719.688	0,61
8	436954.119	244720.202	21,06
9	436937.894	244733.628	9,92
10	436937.185	244734.213	3,62
11	436933.565	244734.145	6,30
1	436933.905	244725.857	S=1508mp

INVENTAR DE COORDONATE			
Pct.	Nord(X)	Est(Y)	Lungimi
23	436920.008	244724.384	26,58
24	436923.911	244697.943	11,56
25	436912.176	244699.006	10,62
21	435901.784	244701.699	26,34
22	436905.063	244726.739	21,06
23	436920.008	244724.384	21,06
S=568mp			

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Observatii
1	OC	5755	Teren intravilan parter împrejurat cu gard din plasa pe latimea 15-10-20 si 10-18-17 si neimprejurat pe latimea 15-21-2-4-5-6-20 si 15-7-0-0-10-17
Total		5755	

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Observatii
C1	CIE	1558	Nata in regim parter, din caramida, constructie fara etaj
C2	CIE	309	Nata in regim parter, din caramida, constructie fara etaj
Total		2017	

Suprafata totala masurata a imobilului = 5756 mp
Suprafata din act = 5755 mp

Executant: PFA ALBAI NELU	Inspectori
Confirm executarea măsurărilor în teren, corectitudinea întregii documentații cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren	Confirm introducerea imobilului în baza de date integrate și măsurarea numărului cadastral
NELU ALBAI	Florin-Georgel Ghiciu
	Semnat digital de Florin-Georgel Ghiciu
	Stamps BCP!



ROMÂNIA
JUDEȚUL CARAŞ-SEVERIN
PRIMĂRIA ORAŞULUI BOCŞA
PRIMAR
Nr. 5964 din 22.03.2023.

CERTIFICAT DE URBANISM
Nr. 14 din 22.03.2023

În scopul: Operațiuni Notariale de Vânzare.....

Ca urmare a Cererii adresate de ¹⁾ Oraşul Bocşa, reprezentat de Pascu Patriciu Mirel - în calitate de Primar

.... cu sediul/domiciliul ²⁾/sediul în judeţul ...Caraş-Severin.....municipiul/oraşul/comunaBocşa.....
satul sectorul cod poştal325300....., str.....1 Decembrie 1918.....
nr...22....., bl., sc....., et....., ap....., telefon/faxe-
mail, înregistrată la nr. 5964 din 21.03.2023 .

pentru imobilul — teren şi/sau construcţii —, situat în judeţul ...Caraş-Severin.....
municipiul/oraşul/comunaBocşa....., satul.....
sectorul....., cod poştal ...325300....., str.Morii..... nr.....F.N....., bl., sc., et., ap.
sau identificat prin ³⁾ ...C.F. nr. 39309, nr. top/cad. 39309.....

În temeiul reglementărilor documentaţiei 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 construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC :

- imobilul este situat în intravilanul localităţii - suprafaţă 5755 mp ;
- proprietar asupra imobilului: Oraşul Bocşa

2. REGIMUL ECONOMIC :

- folosinţa actuală a imobilului : teren parţial împrejmuit, categoria de folosinţă Curtii construcţii;
- destinaţia stabilită prin P.U.G.: Zonă industrială + zonă de locuinţe ;
- teren situat în zona D din punct de vedere al reglementărilor fiscale ;

¹⁾ Numele şi prenumele solicitantului.

²⁾ Adresa solicitantului.

³⁾ Date de identificare a imobilului — teren şi/sau construcţii — conform Cererii pentru emiterea Certificatului de urbanism

**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 situat în zona str. Morii;
- P.O.T.= 25-35%; C.U.T.= 0,25-0,7;
- 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: tumulețe, acoperișuri false, rupări 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. Morii ;
- pe o parcelă se pot amplasa mai multe construcții, distanța minimă dintre acestea urmând să fie egală cu ½ din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,0m;
- împrejurimile laterale și posterioare se vor realiza din materiale opace și cu înălțimi de maxim 2,00m, iar pe aliniament vor fi decorative, cu înălțime de maxim 1,80m;

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

.....Operațiuni notariale de vânzare

⁴ 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 — solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului :

... **Agencia pentru Protecția Mediului – Reșita, str. P.Maior, nr.73 - Nu este cazul ...**

(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)

(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/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiterie a acordului de mediu se desfășoară după emiteria 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 emiterie 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 emiteria 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/DESFĂȘINȚARE 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):

alimentare cu apa

gaze naturale

Alte avize/acorduri

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrică

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);

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 Patricia Mircea



SECRETAR,
 Draghici Codruța Liliana

ARHITECT ȘEF
 Cu delegare de atribuții
 Ebenspanger Marius Gabriel

Achitat taxa de ...scutit... lei, conform Chitanței nr..... din

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



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

**se prelungește 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/prin 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.

meniu

6.2. Oferte comparabile

Nr. Cr.	Tip proprietate	Zona de amplasari	Categorie teren	Destinație	Suprafata mp.	Pret de oferta	Pret de oferta unitar	Data oferte	Alte mentiuni
1	Teren intravilan	Bocsa, jud Caras-severin	curti constructii	rezidential/ industrial	6500	50.000 €	7,7 €	aprilie.23	https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-bocsa-2q984eeih6287055ehh017hgh99f8925.html
2	Teren intravilan	Bocsa, jud Caras-severin	curti constructii	rezidential /agricol	6520	40.000 €	6,1 €	aprilie.23	https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-bocsa-7b0167717b686653.html
3	Teren intravilan	Bocsa, jud Caras-severin	curti constructii	rezidential /agricol	9100	75.000 €	8,2 €	aprilie.23	https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-in-bocsa/0752051640q3711a1385355thi1431.html
4	Teren intravilan	Bocsa, jud Caras-severin	curti constructii	industrial	11500	80.500 €	7,0 €	aprilie.23	https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-11500-mp/849f2e14559a70727h6890814e228.html
Analiza ofertelor						Min	6,1 €		
						Max	8,2 €		
						Medie	7,3 €		
						Mediana	7,3 €		

Comparabila 1

Publi24 · Anunturi · Imobiliare · De vanzare · Terenuri de vanzare · Teren intravilan

Intravilan bocsa

Caras-Severin, Bocsa · Vezi pe harta

50 000 EUR

26-08-2023 11:21:10 (UTC+02:00)

Descriere

VAND TEREN INTRAVILAN SUPRAFATA PLATA, BOCSA 6500 MP, BUN PENTRU CONSTRUCTII CASE, MONTARE BATERII FOTOVOLTAICE, CONSTRUCTII DE SOLARI, PARCARE PRIVATA TIR, ETC., 50.000 EURO TEL.

Vezi detalii pe www.romimo.ro

0706 300 300 Anunzi Imobiliare

0743075910

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier

Contacteaza vânzătorul

Sursa <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/intravilan-bocsa/2q984eeih6287055ehh017hgh99f8925.html>

Comparabila 2

Teren intravilan bocsa

Caras-Severin, Bocsa · Vezi pe harta

40 000 EUR

26-08-2023 11:21:10 (UTC+02:00)

Specificatii

Suprafata terenului 6520,0 m²

Alte caracteristici

Acces auto, Oportunitat

Descriere

VAND 6 520 MP TEREN INTRAVILAN IN BOCSA, jud. Caras Severin, ZONA LIMITATA, PRIVELISTE DEOSEBITA, BUN PENTRU CONSTRUCTII SAU AGRICULTURA CE INCLUDE O LIVADA DE 100 PRUNI TINERI, ACCES CU MASINA, 300 M PANA LA SOSEAUA NATIONALA, 40.000 EURO, TEL. 0255 581976, suprafata totala 6520

Alte caracteristici:

Alte caracteristici: Acces auto, Oportunitati de investitie, Parcelabil

Acces:

Amenajare strazi: Iluminat stradal, Mijloace de transport, Pietruite

0255581976

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adauga fisier

Contacteaza vânzătorul

Fa oferta

Salveaza ca favori

Sursa <https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-bocsa/7b0167717b686653.html>

Comparabila 3

Teren de vanzare in bocsa

Caras-Severn, Bocsa Vezi pe harta

75 000 EUR negociabil

Căsuța nr. 14181-1071-14181-14

Salvează anunțul pe ma listă

Consiliul Local Bocșa

Anexa la Hotărâre

Nr. 65 din 26.04.23

0728328577

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/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-de-vanzare-in-bocsa/0752051640g3711idi3851561hii1431.html>

Comparabila 4

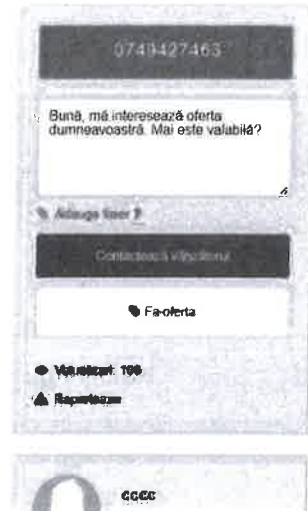
Teren intravilan 11500 mp !

Caras-Severn, Bocsa

7 EUR negociabil

Căsuța nr. 10310-10310-10310-10310

Salvează anunțul pe ma listă



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! Prețul este de 7 euro mp negociabil !

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