

## HOTĂRÂRE

privind concesionarea terenului proprietate publică înscris în CF nr. 38031 Bocșa,  
nr. cad. 38031, în suprafață de 75mp.

Consiliul local al orașului Bocșa întrunit în ședință ordinară,  
Având în vedere referatul de aprobare al primarului Orașului Bocșa, rapoartele comisiilor de specialitate și ale compartimentelor de resort,

Cu respectarea prevederilor articolelor 302-331 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Văzând prevederile H.C.L. nr. 75/30.04.2008 pentru aprobarea Regulamentului de calcul și plată a redevenței aferent concesiunii imobilelor din domeniul public și privat al orașului Bocșa precum și Raportul de evaluare înregistrat sub nr. 17628/21.09.2022, Anexa nr. 5,

În temeiul art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. c, alin.(6) lit.b, art. 139, alin. (3), lit. g) din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

## HOTĂRĂȘTE

**Art. 1.(1)** Se aprobă Studiul de oportunitate întocmit în vederea inițierii procedurii de concesionare prin licitație publică deschisă a imobilului înscris în CF nr. 38031 Bocșa. nr. cad. 38031, în suprafață de 75mp, situat în intravilanul orașului Bocșa, Al. Zuiac Cornel, fără număr, proprietatea orașului Bocșa, domeniul public.

(2) Studiul de oportunitate prevăzut în **Anexa nr. 1** face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.(1)** Se aprobă Documentația de atribuire pentru concesionarea terenului înscris în CF nr. 38031 Bocșa. nr. cad. 38031, în suprafață de 75mp., situat administrativ în intravilanul orașului Bocșa, Aleea Zuiac Cornel, aflat în domeniul public al Orașului Bocșa, teren destinat construirii a două garaje.

(2) Documentația de atribuire prevăzută la **Anexa nr. 2** face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.(1)** Se aprobă Caietul de sarcini întocmit pentru concesionarea terenului înscris în CF nr. 38031 Bocșa. nr. cad. 38031, în suprafață de 75mp, situat în intravilanul orașului Bocșa, Aleea Zuiac Cornel, aflat în domeniul public al Orașului Bocșa, teren destinat construirii a două garaje.

(2) Caietul de sarcini prevăzut în **Anexa nr. 3** face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.4.** Se aprobă redevența anuală (preț de pornire a licitației) în sumă de **463 lei/an**, în conformitate cu prevederile Regulamentului anexă la H.C.L. nr. 75/30.04.2008 și a Raportului de evaluare al imobilului cu destinația de teren construire garaje, întocmit de S.C. EVCAD S.R.L. prevăzut în **Anexa nr. 5** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.5.** Cheltuielile privind publicitatea și evaluarea bunului imobil, se suportă de către concesionar, suma fiind achitată în prealabil încheierii contractului de concesiune.

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

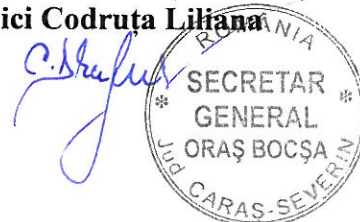
**Art.7.** Secretarul General al oraşului va comunica prezenta hotărâre în maxim 10 zile, Instituţiei Prefectului judeţului Caraş-Severin, Primarului oraşului Bocşa, Serviciului Urbanism, Compartimentului Evidenţa, Administrarea Domeniului public şi privat al oraşului, Serviciului Economic.

**PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ**

Melcescu Stela



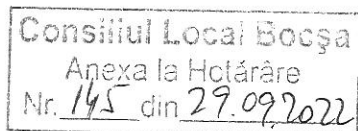
**Contrasemnează**  
**Secretar general al Oraşului Bocşa**  
**Draghici Codruţa Liliana**



**Nr. 145**

**Din: 29.09.2022**

PROCEDURI OBLIGATORII ULTERIOARE ADOPTĂRII HOTĂRĂRII CONSILIULUI LOCAL NR. 145/29.09.2022			
Nr. crt.	Operaţiuni efectuate	Data	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0	1	2	3
1	Adoptarea hotărârii nr. 145/29.09.2022s-a făcut cu majoritate <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="radio"/> Simplă</li> <li><input checked="" type="radio"/> Absolută</li> <li><input type="radio"/> Calificată</li> </ul>	29.09.2022	
2	Comunicarea către primar	06.10.2022	
3	Comunicarea către prefectul judeţului	06.10.2022	
4	Aducerea la cunoştinţă publică	06.10.2022	
5	Comunicarea, numai în cazul celei cu caracter individual	-	
6	Hotărârea devine obligatorie sau produce efecte juridice , după caz	06.10.2022	



**STUDIU DE OPORTUNITATE**  
**privind concesionarea terenului proprietate publică înscris în CF nr. 38031 Bocșa,**  
**nr. cad. 38031, în suprafață de 75 mp,**

Primăria orașului Bocșa a elaborat acest studiu de oportunitate în vederea concesionării unui imobil-teren proprietate publică a Orașului Bocșa.

Acest studiu este elaborat în conformitate cu prevederile legale cuprinse în :

- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ CAP \_\_\_ - concesionarea bunurilor proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile legale cuprinse în Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și actualizată.

**I. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI IMOBIL**

Imobilul este situat în Bocșa, Al. Zuiac Cornel, fără nr., înscris în CF nr. 38031 Bocșa. nr. Cad. 38031, în suprafață de 75mp., aflat în intravilanul orașului Bocșa, domeniu public. Acest imobil nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire, depuse în temeiul actelor normative care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv de statul român în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini și nu face obiectul unui litigiu.

**II. MOTIVE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU CARE JUSTIFICĂ REALIZAREA CONCESIUNII**

Inițiativa concesionării are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențialul maxim atât din punct de vedere al concedentului, Consiliul Local al Orașului Bocșa, cât și al concesionarului.

Din punctul de vedere al autorității publice locale, se identifică trei aspecte majore care justifică inițierea procedurii de concesionare a imobilului și anume aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar și de ordin urbanistic.

Întrucât imobilul supus concesionării nu se află situat în interiorul unei arii protejate, nu este necesar obținerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, însă investiția se supune legislației în vigoare privind condițiile de protejare a mediului, concesionarul având obligația de a obține acordul de mediu dacă este cazul.

**1. Obiective de ordin economic și financiar**

Administrarea eficientă a domeniului public și privat al Orașului Bocșa, pentru atragerea de venituri suplimentare și importante la bugetul local – se va asigura un venit anual suplimentar la bugetul local egal cu redevența datorată de concesionar. Având în vedere și scopul concesionării – cel de construire a două garaje – se va asigura și un venit la bugetul local datorat ca impozit clădire și taxă pe teren.

Principalele avantaje ale concesionării terenului sunt următoarele:

- concesionarul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea construcției executate și a terenului concesionat;
- concesionarul va achita autorității concedente o redevență anuală stabilită prin contract - concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului (inclusiv cele de mediu).



## 2. Obiective de ordin social:

- crearea posibilității persoanelor fizice proprietari ai locuințelor din zona Aleei Corneliu Zănic din Orașul Bocșa, zonă cu precădere de blocuri, însă și case cu teren aferent foarte mic ca suprafață, care nu dețin în proprietate suficient teren în vederea construirii unor garaje.

## 3. Obiective de ordin urbanistic și de mediu

- realizarea lucrărilor de amenajare a imobilului – teren în suprafață de 75 mp, identificat în CF nr. nr. 38031 Bocșa. nr. Cad. 38031., cu fonduri private, imobil care la ora actuală este un teren viran, neutilizat, precum și mobilarea urbanistică a zonei.

- concesionarul va avea obligația de a respecta legislația în vigoare pe probleme de mediu. Contractul de concesiune transferă viitorului concesionar responsabilitatea cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;

- utilizarea durabilă a resurselor

- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

Concesionarul va acoperii în întregime costurile privind amenajarea terenului destinat construirii garajelor

Concesionarul va achita redevența autorității contractante așa cum va fi stabilită prin licitație publică.

## III. NIVELUL MINIMAL REDEVENȚEI

Nivelul minim al redevenței ca preț de pornire la licitație se stabilește în baza metodei de calcul stabilită prin HCL nr. 75/30.04.2008 care conține Regulamentul de calcul și plată a redevenței aferentă concesiunii imobilelor din domeniul public și privat al orașului Bocșa, precum și în baza unui Raport de evaluare al terenului destinat construirii garajelor, elaborat de către un evaluator autorizat și aprobat de consiliul local.

Redevența adjudecată în urma licitației se va indexa anual cu indicele de inflație prognozat, comunicat de Institutul Național de Statistică .

Redevența se va achita anual, până la sfârșitul primului semestru.

Neplata până la finele anului fiscal a redevenței va duce la rezilierea unilaterală a contractului de concesiune cu pierderea garanției de bună plată.

Pentru neplata la termen a redevenței, respectiv 31 martie a fiecărui an fiscal, se vor aplica majorări de întârziere de 0,1% pe zi întârziere din suma restantă.

Pe anul fiscal 2022, redevența se va achita integral în maxim 30 de zile de la data încheierii procesului verbal de predare-primire a terenului.

## IV. PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE ȘI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată și actualizată și dispozițiile art. 312, alin. 1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ - reguli generale pentru atribuirea contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, contractul de concesiune se va atribui prin procedura licitației.

Pot participa la licitație toate persoanele fizice și juridice, române sau străine care se încadrează în condițiile impuse prin Documentația de atribuire, astfel cum va fi aprobată de Consiliul Local Bocșa.

Documentația de atribuire va cuprinde informații generale privind concedentul, instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare, caietul de sarcini, instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor, informații detaliate și complete cu privire la criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, căile de atac și informații

referitoare la clauzele contractului obligatorii.

Pe lângă acestea se vor adăuga:

- Model de contract;
- Formulare.

Procedura utilizată pentru atribuirea concesiunii este licitația publică deschisă cu oferte în plăt sigilat, criteriul de atribuire al contractului de concesiune fiind „*cel mai mare nivel al redevenței*”.



## V. DURATA ESTIMATĂ A CONCESIUNII

Contractul de concesiune se va încheia pe o perioadă de **25 de ani**, cu posibilitatea prelungirii cu cel mult jumătate din perioada concesionată inițial, numai cu acordul concedentului.

Concesionarul își va exprima opțiunea pentru prelungirea contractului de concesiune cu cel puțin 6 luni înainte de expirarea concesiunii.

În cazul prelungirii contractului de concesiune acesta se derulează în condițiile stabilite inițial.

Subconcesionarea este interzisă, conform art. 305 alin (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

## VI. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Cu minim 20 zile înainte de ultima zi de depunere a ofertelor, concedentul va publica anunțul privind organizarea licitației. Anunțul se publică în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, două ziare, unul național și altul local și se va afișa la sediul concedentului unde are loc licitația și la locul unde se află imobilul ce urmează a fi concesionat.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin (1)-(13) din art. 314 din Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

ARHITECT ȘEF,  
Cu delegare de atribuții  
Ebenspanger Marius

ÎNTOCMIT,  
Mazera Alexandra

ROMÂNIA  
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN  
ORAȘUL BOCȘA  
CONSILIUL LOCAL

Consiliul Local Bocșa  
Anexa la Hotărâre  
Nr. 145 din 29-09-22



**DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE**  
privind concesionarea terenului proprietate publică înscris în CF nr. 38031 Bocșa. nr. Cad.  
38031, în suprafață de 75 mp SITUAT ADMINISTRATIV ÎN BOCȘA, ALEEA CORNELIU  
ZUIAC, FN

**CUPRINDE**

**SECȚIUNEA I: INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI**  
**SECȚIUNEA II: CAIET DE SARCINI**  
**SECȚIUNEA III: FORMULARE**  
**SECȚIUNEA IV: MODELUL DE CONTRACT**



## INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

Autoritatea contractantă

Denumire: ORAȘUL BOCȘA, JUD. CARAȘ-SEVERIN	
Adresa: Str. 1 Decembrie 1918, nr. 22	
Localitate: Bocșa	Cod poștal: 325300 Țară: România
Cod de identificare fiscală: 3227939	Telefon: 0355/566605
Persoană de contact: Mazera Alexandra	Fax: 0255/555226
E-mail: primariabocsa@yahoo.com	
Adresă de internet: <a href="http://www.primariabocsa.ro">www.primariabocsa.ro</a>	

### I. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

#### I.1. Organizarea

- (1) **Anunțul de licitație** se va publica cu cel puțin 20 de zile calendaristice în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe pagina de internet a instituției – [www.primariabocsa.ro](http://www.primariabocsa.ro) (**Anexa nr. 1 la documentație**);
- (2) Persoana interesată are dreptul de a solicita și obține documentația de atribuire, precum și clarificările privind documentația (dacă este cazul);
- (3) Concedentul va asigura accesul direct, nerestricționat și deplin la conținutul documentației de atribuire, conform prevederilor art. 312 alin. (8) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, prin publicarea acesteia pe site-ul instituției, la adresa [www.primariabocsa.ro](http://www.primariabocsa.ro);
- (4) Concedentul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări;
- (5) Concedentul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective;
- (6) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (4), concedentul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data - limită pentru depunerea ofertelor;
- (7) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (6), acesta din urmă are obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data - limită de depunere a ofertelor.
- (8) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.
- (9) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1) - (13) ale art. 314 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- (10) În cazul organizării unei noi licitații potrivit alin. (9), procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.
- (11) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru



prima licitație;

(12) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, concedentul anulează procedura de licitație.

## I.2. Desfășurarea

(1) Pentru desfășurarea procedurii licitației, este obligatorie participarea ofertanților, precum și prezența tuturor membrilor comisiei de evaluare;

(2) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

(3) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

(4) Înainte de deschiderea plicurilor de către comisia de evaluare, fiecare membru va semna o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate, conform modelului din **Anexa nr. 2** la documentație.

(5) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la aliniatul (4) din Cap. II. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor.

(9) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul - verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

(10) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului - verbal prevăzut la alin. (9) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(11) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al concesiunii.

(12) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces - verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire. Procesul - verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(13) În baza procesului - verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

(14) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

(15) Raportul prevăzut la alin. (13) se depune la dosarul concesiunii.

(16) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute în documentația de atribuire. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

(17) În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

(18) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul - verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

(19) În baza procesului - verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

(20) Concedentul are obligația de a încheia contractul de concesiune cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

(21) Concedentul are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI - a, un anunț de atribuire a contractului de concesiune, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune prevăzute de prezenta secțiune (Anexa nr. 11 la documentație).





### I.3. REGULI PRIVIND OFERTA

- (1) Oferta depusă are caracter obligatoriu pe toată perioada de valabilitate a ofertei (de la depunere și până la încheierea contractului de concesiune cu ofertantul declarat câștigător)
- (2) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere stabilite în anunțul procedurii. Riscurile legate de transmiterea ofertei cad în sarcina persoanei interesate.
- (3) Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
- (4) După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor prevăzute la aliniatele (2) – (5) din Cap. II. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

## II. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

- (1) Ofertantul are obligația de a elabora **oferta** în conformitate cu prevederile documentației de atribuire (formular cf. Anexa nr. 3 la documentație).
- (2) Ofertele se redactează în limba română.
- (3) Ofertele se depun la sediul concedentului, însoțite de **o scrisoare de înaintare** (formular Anexa nr. 4 la documentație), la sediul Primăriei Orașului Bocșa, str. 1 decembrie 1918, nr. 22, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în Registratura generală, precizându-se data și ora.
- (4) **Pe plicul exterior** se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta (“Pentru concesiune teren în suprafață de \_\_\_\_\_, nr. cadastral \_\_\_\_\_, Orașul Bocșa”). Plicul exterior va trebui să conțină:
  - a) **o fișă cu informații privind ofertantul** (formular Anexa nr. 5 la documentație) și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (formular Anexa nr. 6 la documentație);
  - b) **declarația pe propria răspundere a ofertantului** că are capacitatea de a respecta oferta depusă, o descriere privind investiția ce va fi făcută pe terenul concesiionat (Anexa nr. 7 la documentație), precum și **o declarație de eligibilitate** – conform Anexa nr. 8 la documentație;
  - c) **acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.**
  - d) **certIFICATE de atestare fiscală** privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și a contribuțiilor sociale și plata taxelor și impozitelor locale, **eliberate de DGFP și Primaria Orașului Bocșa;**
  - e) **copie de pe buletinul / cartea de identitate a ofertantului/CUI a ofertantului persoană juridică** și Certificat constatator emis de Registrul Comerțului nu mai vechi de 30 de zile;
  - f) dovada achitării garanției de participare la licitație în original și a contravalorii documentației de atribuire.
- (5) **Pe plicul interior**, care conține oferta propriu - zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.
- (6) Oferta va fi depusă într-un singur exemplar, semnat de către ofertant.
- (7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.
- (8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent – până la încheierea contractului de concesiune.
- (9) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data - limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
- (10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- (11) Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei - limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
- (12) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai

după această dată.

Consiliul Local Bocșa  
Anexa la Hotărâre  
Nr. 155 din 29.09.20



### III. INFORMAȚII DETALIAȚE ȘI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

Analizând prevederile coroborate ale art. 318 și 319 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, criteriul de atribuire stabilit este cel mai mare nivel al redevenței.

Punctajul stabilit pentru acesta este de 100 puncte.

Calculul pentru stabilirea punctajului ofertelor cu o valoare mai mică decât maximum oferit se va face prin regula de 3 simplă.

Adică

**Oferta 1** – 1.000 lei/an

**Oferta 2** – 900 lei/an

Calculul 1.000 lei ..... 100 pct 900 lei ..... x pct  $x = (900 * 100) : 1.000$   $x = 90$  pct.

Pentru a fi valabilă, oferta trebuie să respecte criteriile minime de redevență.

### IV. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea, încetarea contractului de concesiune, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

### V. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTULAE OBLIGATORII

Contractul de concesiune – model cadru – este prevăzut în Anexă și face parte integrantă din prezenta documentație de atribuire.

Alte informații și/ sau clarificări pot fi obținute: la adresa mai sus menționată.

Consiliul Local Bocșa  
Anexa la Hotărâre  
Nr. 145 din 29-09-22



*[Handwritten signature]*

ANEXA NR. 1 LA DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

## ANUNȚ DE LICITAȚIE

Primăria Orașului Bocșa, jud. Caras-Severin, cu sediul în Oras Bocșa, Str.1 Decembrie 1918,nr. 22 CUI 3227939, tel 0255/555000, e-mail primariabocsa@yahoo.com, organizează în data de \_\_\_\_\_, licitație în vederea concesiunii terenului în suprafață de 75 mp, nr. cadastral 38031, CF nr. 38031, ce face parte din domeniul public al Orașului Bocșa,

Informații privind documentația de atribuire.

Prețul documentației de atribuire este de 20 lei pe suport hârtie

Garanția de participare în cuantum de 500 lei – sumă ce se va restituie ofertanților declarați necâștigători / sumă ce va constitui avans al redevenței pentru ofertantul declarat câștigător.

Garanția se va achita în numerar sau cu cardul la casieria primăriei sau prin OP/virament bancar în conturile menționate în documentația de atribuire.

Solicitările de clarificări vor fi soluționate cu cel mult o zi înainte de data-limită de depunere a ofertelor sau mai târziu – doar în măsura în care, perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor, conform specificațiilor din documentația de atribuire.

Data limită de depunere a ofertelor este \_\_\_\_\_, orele 16.00, la sediul primăriei, într-un singur exemplar original. Ședința publică de deschidere a ofertelor se va desfășura în data de \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_, la sediul Primăriei Orașului Bocșa, în sala de consiliu.

Consiliul Local Bocșa  
 Anexa la Hotărâre  
 Nr. 165 din 29-09-2022



## DECLARAȚIE

privind compatibilitatea, imparțialitatea, confidentialitatea precum și conflictul de interes 1.

Subsemnatul \_\_\_\_\_ (numele în clar al persoanei fizice), având calitatea de \_\_\_\_\_, în Comisia de evaluare a ofertelor, numită în baza \_\_\_\_\_, declar pe propria răspundere, cunoscând prevederile art. 326 din Noul Cod Penal cu privire la falsul în declarații, ca, la procedura de \_\_\_\_\_ (se menționează procedura), având ca obiect \_\_\_\_\_, la data de \_\_\_\_\_ (zi/lună/an), organizată de \_\_\_\_\_ (denumirea institutiei), următoarele: Nu sunt: a) nu fac parte din consiliul de administrație/organul de conducere sau de supervizare a unuia dintre ofertanți; b) nu am calitatea de soț/soție, rudă sau afîn, până la gradul al patrulea inclusiv, cu persoane care fac parte din consiliul de administrație/organul de conducere sau de supervizare a unuia dintre ofertanți; c) nu am nici un interes de natură să afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare/evaluare a ofertelor. Totodată, mă angajez ca voi păstra confidentialitatea asupra conținutului ofertelor, precum și asupra altor informații prezentate de către ofertanți a căror dezvaluire ar putea aduce atingere dreptului acestora de a-și proteja proprietatea intelectuală sau secretele, precum și asupra lucrărilor comisiei de evaluare. Înțeleg că în cazul în care voi divulga aceste informații sunt pasibil de încălcarea prevederilor art. 326 din Noul Cod Penal cu privire la divulgarea informațiilor secrete de serviciu sau nepublice.

Data .....

Nume și prenume.....

Semnatura .....



**FORMULAR DE OFERTĂ**  
**privind concesionarea terenului proprietate publică înscris în CF nr. 38031**  
**Bocșa. nr. Cad. 38031, în suprafață de 75mp.**

Subsemnatul \_\_\_\_\_ reprezentant al \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ după examinarea anunțului publicitar și ulterior a documentației de atribuire pentru ofertanți prin care mi se face cunoscut prețul minim de pornire la licitație de 463 lei/an, ofer pentru adjudecarea concesiunii imobilului-teren înscris în CF nr. 38031 Bocșa. nr. Cad. 38031 situat în intravilanul orașului Bocșa, Al. Zuiac Cornel, jud. Caraș-Severin, pentru construirea unui garaj, suma de.....lei/an, reprezentând redevența.

Redevența o voi plăti în lei la termenele prevăzute în contractul de concesiune.

Cunoaștem și acceptăm că retragerea ofertei înainte de deschiderea ei conduce la pierderea garanției de participare.

Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pentru o durată de.....zile,(durată în litere și cifre) respectiv până la data de.....(zi/lună/an) și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

Am înțeles și consimțim că, în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câștigătoare, să constituim garanția de bună plată în conformitate cu prevederile din documentația de atribuire.

OFERTANT.....  
DOMICILIUL/SEDIUL.....  
SEMNĂTURA.....  
Data.....

Consiliul Local Bocșa  
Anexa la Hotărâre  
Nr. 145 din 29.09.22

ANEXA NR. 4 LA DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE



### SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către U.A.T. Orașul Bocșa, str. 1 Decembrie 1918, nr.22, jud. Caraș-Severin

Ca urmare a anunțului de licitație nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ (ziua/luna/anul), privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune cu privire la suprafața de \_\_\_\_\_, situat în Orașul Bocșa, Strada \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ (se vor menționa acolo unde acestea există), nr. cadastral \_\_\_\_\_, în vederea construirii unor garaje,

Subsemnatul, \_\_\_\_\_  
(numele și prenumele ofertantului) vă transmit alăturat următoarele: Coletul sigilat și marcat în mod vizibil, conținând, în original, următoarele: a) oferta b) documentele care însoțesc oferta.

Avem speranța că oferta noastră este corespunzătoare și vă satisface cerințele.

Data completării \_\_\_\_\_

Cu stimă,

Ofertant, \_\_\_\_\_  
(semnătura)

Consiliul Local Boșoaia  
Apexa la Hotărâre  
Nr. 145 din 29.09.22



ANEXA NR. 5 LA DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

### INFORMAȚII GENERALE

1. Numele și prenumele ofertantului \_\_\_\_\_

2. CNP \_\_\_\_\_

3. Domiciliul \_\_\_\_\_

4. Telefon \_\_\_\_\_

5. E-mail \_\_\_\_\_

Ofertant, Numele și prenumele \_\_\_\_\_

Semnătura \_\_\_\_\_



## DECLARAȚIE PRIVIND CALITATEA DE PARTICIPANT LA PROCEDURĂ

1. Subsemnatul....., declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în declarații în acte publice, ca, la procedura de licitație pentru atribuirea contractului de concesiune având ca obiect imobilul înscris în CF nr. 38031 Bocșa. nr. Cad. 38031, în suprafață de 75 mp. pentru construirea unui garaj, situat în intravilanul orașului Bocșa, str. Al. Zuiac Cornel, județul Caraș-Severin, particip în nume propriu;
2. Subsemnatul.....declar ca voi informa imediat autoritatea contractantă dacă vor interveni modificări în prezenta declarație la orice punct pe parcursul derulării procedurii la licitație în vederea atribuirii contractului de concesiune sau, în cazul în care vom fi desemnați câștigători, pe parcursul derulării contractului de concesiune.
3. De asemenea, declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg ca autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare în scopul verificării datelor din prezenta declarație.
4. Subsemnatul..... autorizez prin prezenta orice instituție, societate comercială, banca, alte persoane juridice să furnizeze informații reprezentanților autorizați ai Consiliului local al orașului Bocșa, jud. Caraș-Severin cu privire la orice aspect tehnic și financiar în legătură cu activitatea noastră.

OFERTANT

\_\_\_\_\_  
(numele, semnătura autorizată)





OFERTANT \_\_\_\_\_  
(Numele și prenumele)

Consiliul Local Bocșa  
Anexa la Hotărâre  
Nr. 145 din 29.09.22

## DECLARAȚIE DE ELIGIBILITATE

Subsemnatul, \_\_\_\_\_  
(numele și prenumele ofertantului), declar pe propria răspundere, cunoscând prevederile art. 326 din Noul Cod Penal cu privire la falsul în declarații, că la procedura pentru atribuirea contractului de concesiune cu privire la suprafața de \_\_\_\_\_, situat în Orașul Bocșa, Strada \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ (se vor menționa acolo unde acestea există), nr. cadastral \_\_\_\_\_, în vederea construirii unor garaje proprietate personală, organizată de Primăria Orașului Bocșa, în data de \_\_\_\_\_, declar următoarele, sub sancțiunea excluderii din procedura de atribuire:

- Nu am fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești pentru participarea la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, fraudă și/sau spălare de bani
  - mi-am îndeplinit toate obligațiile de plată a impozitelor și taxelor, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România
- Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și crecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, orice documente doveditoare de care dispun.

Data completării \_\_\_\_\_  
Semnătura ofertantului \_\_\_\_\_

Consiliul Local B  
Anexa la Hotărâre  
145 din 29-09-2020

ANUNTUL DE ATRIBUIRE



Anuntul de atribuire trebuie sa cuprinda cel putin urmatoarele elemente:

1. informatii generale privind concedentul,
2. procedura aplicata pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată;
3. data publicarii anuntului de licitatie/anuntului negocierii directe într-un cotidian de circulație națională/într-unul de circulație locală și pe site-ul propriu;
4. criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigatoare;
5. numarul ofertelor primite si al celor declarate valabile;
6. numele și adresa ofertantului a carui oferta a fost declarata câștigatoare;
7. durata contractului;
8. nivelul redeventei;
9. denumirea, adresa, numarul de telefon, telefax si/sau adresa de e-mail ale instantei competente în solutionarea litigiilor aparute si termenele pentru sesizarea instantei;
10. data informarii ofertantilor despre decizia de stabilire a ofertei câștigatoare;
11. data transmiterii anuntului de atribuire catre institutiile abilitate, în vederea publicarii

SECȚIUNEA IV

CONTRACT DE CONCESIUNE (MODEL)



I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

Orașului Bocșa cu sediul în Bocșa, str. 1 Decembrie 1918, nr. 22, județul Caraș-Severin, cod poștal: 325300, cod fiscal 3227939, cont RO28TREZ18121A300530XXXX deschis la Trezoreria Reșița, telefon 0355/566605, fax: 0355/566600, reprezentată prin Pascu Patriciu Mirel având funcția de Primar, în calitate de concedent, pe de o parte, și

.....persoană fizică/juridică,(domiciliul/ cartea de identitate, actul constitutiv al agentului economic)....., cu sediul principal în....., reprezentat prin....., având funcția de....., în calitate de concesionar, pe de altă parte, la data de.....,la sediul concedentului (alt loc, adrese etc.).....

....., în temeiul Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, al Legii nr.51/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată cu modificările și completările ulterioare, și al Hotărârii numărul \_\_\_ din data de aprobată de Consiliul local al Orașului Bocșa, de concesiune a unei suprafețe de teren din intravilan, domeniul public, în vedea construirii unui garaj, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. Obiectul contractului de concesiune.

Art. 1. - (1) Obiectul contractului de concesiune este exploatarea unui bun,....., situat în.....

În conformitate cu obiectivele concedentului.

(2) Obiectivele concedentului sunt:

- a).....;
- b).....;
- c).....;
- d)..... etc,

(3) În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

- a) bunurile de retur:.....;
- b) bunurile proprii:.....

III. Termenul

Art. 2. - (1) Durata concesiunii este de.....ani, începând de la data de.....

(2) Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumate din durata sa inițială.

IV. Redevența

Art. 3. (1) Redevența este de.....lei ce se va achita trimestrial, până la sfârșitul trimestrului pentru care se face plata, în conformitate cu caietul de sarcini.”

V. Plata redevenței

Art. 4. - Plata redevenței se face prin conturile:

- contul concedentului nr....., deschis la Banca.....;
- contul concesionarului nr....., deschis la Banca.....

Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la plata unor penalități de întârziere în procent de 0,1% zi de întârziere.

VI. Drepturile părților

Drepturile concesionarului

Art.5. - (1) Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate publică ce fac obiectul contractului de concesiune.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de concesiune.

Drepturile concedentului

Art. 6. - (1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în următoarele condiții:



(3) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune din motive excepționale legate de interesul național sau local.

#### VII. Obligațiile părților – (clauze stabilite în condițiile caietului de sarcini)

##### Obligațiile concesionarului

Art. 7. - (1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunurilor proprietate publică ce fac obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

(2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunurile care fac obiectul concesiunii.

(3) Concesionarul nu poate subconcediona și închiria bunul ce face obiectul concesiunii.

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevența la termenele stabilite.

(5) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.).

(6) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

(7) În termen de (cel mult) 30 de zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție de bună plată, o sumă de .....lei, reprezentând o cotă parte din suma datorată concedentului cu titlu de redevență pentru primul an de activitate.

(8) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art. 6 alin. (3) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia.

(9) Concesionarul are dreptul și obligația de a exploata eficient în regim de continuitate, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, construcția și terenul aferent care fac obiectul concesiunii, în acest sens fiind obligat să execute lucrări de reabilitare, amenajare a imobilului și de întreținere, precum și introducerea tuturor utilităților necesare desfășurării activității economice. În vederea desfășurării de activități economice în condițiile prevăzute de lege în vigoare va executa lucrări de reparații: reparații acoperiș; finisaje interioare și exterioare; amenajare pardoseală; compartimentare; închidere goluri- uși și ferestre; orice alte lucrări necesare în vederea obținerii avizelor și autorizațiilor în vederea desfășurării de activități economice.

##### Obligațiile concedentului

Art. 8. - (1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(2) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege.

(3) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

#### VIII. Încetarea contractului de concesiune

Art. 9. - (1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații :

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțare unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;

e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

f) alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

(2) La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

a) bunuri de retur.....;

b) bunuri proprii.....

#### IX. Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar.

Art. 10. - .....

#### X. Răspunderea contractuală

Art. 11. - Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

Consiliul Local Bocuș  
Anexa la Hotărâre  
Nr. 145 din 29.09.22



XI. Litigii

Art. 12. - (1) Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.  
(2) Pentru soluționarea eventualelor litigii, părțile pot stipula în contractul de concesiune clauze compromisorii.

XII. Alte clauze ( de exemplu: clauze de reziliere convențională, clauze penale)

Art. 13. - .....

XIII. Definiții

Art. 14. - (1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Prin caz fortuit se înțelege acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în..... exemplare.

CONCEDENT,  
.....

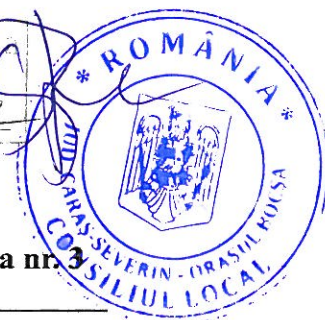
CONCESIONAR,  
.....

SERVICIUL ECONOMIC

VIZAT JURIDIC

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
Melcescu Stela

SECRETAR GENERAL AL ORAȘULUI BOCUȘA,  
Draghici Codruța Liliana



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CARAȘ-SEVERIN  
ORAȘUL BOCȘA  
CONSILIUL LOCAL

Anexa nr. 3  
la H.C.L. nr. \_\_\_ din \_\_\_\_\_

**CAIET DE SARCINI  
PRIVIND CONCESIONAREA PRIN LICITAȚIE A TERENULUI ÎN SUPRAFAȚĂ DE 75  
MP, CF 38031 DOMENIU PUBLIC AL ORAȘULUI BOCȘA,  
ÎN VEDEREA CONSTRUIRII A DOUĂ GARAJE**

**I. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA IMOBILULUI CARE FACE OBIECTUL  
CONCESIUNII**

Imobilul care face obiectul concesiunii este un teren în suprafață de 75 mp destinat construirii a două garaje și este situat administrativ în orașul Bocșa, Al. Zuiac Cornel.

Imobilul este situat în intravilanul orașului Bocșa, domeniu public și este liber de sarcini și este înscris în CF nr. nr. 38031 Bocșa. nr. Cad. 38031

Planul de amplasament și delimitare a imobilului a fost realizat de Serviciul Comunitar de Cadastru și Agricultură Bocșa,

Imobilul ce se concesionează are destinația de teren pentru construirea a două garaje.

**II. Motive de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea  
concesiunii**

Inițiativa concesiunii are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențialul maxim atât din punct de vedere al concedentului, Consiliul Local al Orașului Bocșa, cât și al concesionarului.

Din punctul de vedere al autorității publice locale, se identifică trei aspecte majore care justifică inițierea procedurii de concesiune a imobilului și anume aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar și de ordin urbanistic.

Întrucât imobilul supus concesiunii nu se află situat în interiorul unei arii protejate, nu este necesar obținerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, însă investiția se supune legislației în vigoare privind condițiile de protejare a mediului, concesionarul având obligația de a obține acordul de mediu dacă este cazul.

**1. Obiective de ordin economic și financiar**

Administrarea eficientă a domeniului public și privat al Orașului Bocșa, pentru atragerea de venituri suplimentare și importante la bugetul local – se va asigura un venit anual suplimentar la bugetul local egal cu redevența datorată de concesionar. Având în vedere și scopul concesiunii – cel de construire a două garaje – se va asigura și un venit la bugetul local datorat ca impozit clădire și taxă pe teren.

Principalele avantaje ale concesiunii terenului sunt următoarele:

- concesionarul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea



construcției executate și a terenului concesionat;

- concesionarul va achita autorității concedente o redevență anuală stabilită prin contract - concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului (inclusiv cele de mediu).

**2. Obiective de ordin social:**

- crearea posibilității persoanelor fizice proprietari ai locuințelor din zona Aleii Corneliu Zuleac din Orașul Bocșa, zonă cu precădere de blocuri, însă și case cu teren aferent foarte mic ca și suprafață, care nu dețin în proprietate suficient teren în vederea construirii unor garaje.

**3. Obiective de mediu**

- concesionarul va avea obligația de a respecta legislația în vigoare pe probleme de mediu. Contractul de concesiune transferă viitorului concesionar responsabilitatea cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;
- utilizarea durabilă a resurselor
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare

**III. CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIUNII**

Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de concesionar în derularea concesiunii:

a) bunurile de retur ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/privată. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini. În cazul nostru, bunul de retur este terenul în suprafață de 75 mp înscris în CF nr. 38031 Bocșa nr. cad. 38031;

b) bunurile proprii care la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/privată rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii. În cazul nostru, bunul propriu al concesionarului va fi reprezentat de garajele ce vor fi edificate pe terenul concesionat. Aceste prevederi se aplică coroborat cu prevederile din Contractul de Concesiune ce va fi semnat de părți – modelul acestuia face parte din documentația de atribuire.

Pe parcursul exploatării terenului, se vor respecta normele de protecție a mediului impuse de legislația în vigoare. Imobilul concesionat va fi folosit în regim de continuitate și permanență, pentru scopul pentru care a fost concesionat – construire de locuință proprietate personală, eventualele schimbări de destinație fiind strict interzise. Este interzisă subconcesionarea imobilului.

Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost constituit.

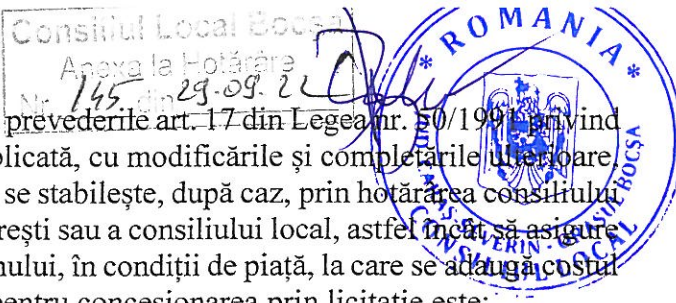
Concesionarul nu poate închiria bunul concesionat.

**IV DURATA CONCESIUNII**

Terenul se concesiunează pe o perioadă de 49 de ani, conform prevederilor art. 306 Cod Administrativ. Prin excepție, dacă prin legi speciale se va da posibilitatea prelungirii concesionării pe o durată mai mare de 49 de ani pentru construcția de locuințe personale, și dacă respectivele prevederi se vor putea aplica și contractelor în derulare, se vor aplica în mod corespunzător și situației de față.

**V. REDEVENȚA MINIMĂ ȘI MODUL DE CALCUL AL ACESTEIA**

Având în vedere Raportul de evaluare întocmit de S.C. Office EVCAD S.R.L., precum și prevederile art. 307 alin (1), (4) și (5) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu



modificările și completările ulterioare, coroborate cu prevederile art. 17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căruia “limita maximă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului general al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în **25 de ani** a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente”, prețul propus pentru concesiunea prin licitație este:

**Redevența** pentru concesiunea imobilului situat în Bocșa, Aleea Corneliu Zuiac, FN, CF nr. 38031 Bocșa. nr. Cad. 38031– suprafața de 75 mp : **463 lei/an**

**Modul de calcul al redevenței**, stabilită conform Raportului de evaluare întocmit de SC Office EVCAD SRL și a Legii nr. 50/1991:

Valoarea de piață stabilită de evaluator : 25 ani = redevența / an

Adică: Teren 75 mp, situat pe Aleea Zuiac Cornel, CF 38031 :

**6.945 lei (valoarea de piață) : 25 ani = 463,00 lei/an (redevența minimă de pornire a licitației)**

## **VI. NATURA ȘI CUANTUMUL GARANȚILOR SOLICITATE DE CONCEDENT**

Pentru participarea la licitația organizată în vederea concesiunii de terenului pentru construirea unei locuințe proprietate personală, persoanele fizice interesate trebuie să obțină de la primărie documentația de atribuire, după achitarea următoarelor taxe:

- Contravaloarea Documentației de atribuire (ce include și Caietul de Sarcini) – fără taxă – documentele vor fi publicate pe pagina de internet a primăriei, în format “.pdf” și “.doc”

- Garanția de participare, în quantum de 500 lei – sumă ce se va restitui ofertanților declarați necâștigători/sumă ce va constitui avans al redevenței pentru ofertanții declarați câștigători. Concedentul are obligația să restituie garanția de participare în termen de 10 zile calendaristice, în urma solicitării scrise din partea ofertantului declarat necâștigător. Concedentul are obligația de a reține garanția de participare atunci când ofertantul se află în oricare din următoarele situații:

- refuză să semneze contractul de concesiune

- dacă nu-și menține oferta depusă, în termenul de valabilitate al acesteia, așa cum s-a angajat semnând Anexa nr. 3 la Documentația de atribuire. În termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție (garanție de executare), o sumă fixă reprezentând o cotă - parte de 30% din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

## **VII. CONDIȚII SPECIALE IMPUSE DE NATURA BUNURILOR CE FAC OBIECTUL CONCESIUNII**

Construcțiile – două garaje – ce vor fi realizate pe terenul supus concesiunii vor fi executate cu respectarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, precum și a normelor de Protecția Muncii și PSI în vigoare.

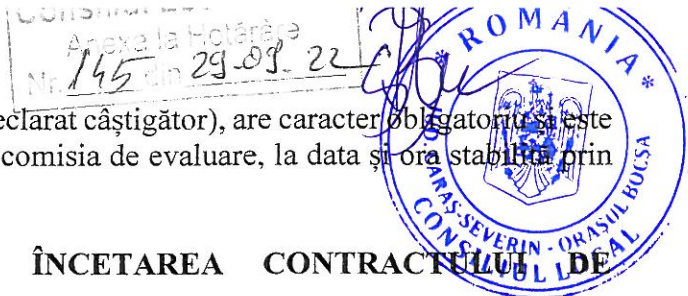
## **VIII. CONDIȚII DE VALABILITATE A OFERTELOR**

Ofertele vor fi transmise (depuse) până la data de \_\_\_\_ ora \_\_\_\_ (conform anunțului de licitație), riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, rămânând exclusiv în sarcina persoanei interesate. Oferta va fi transmisă în două plicuri închise și sigilate, unul exterior care va conține documentele prevăzute în Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor din documentația de atribuire și unul interior, care va conține oferta propriu-zisă semnată de ofertant.

Modul detaliat de prezentare și documentele necesare sunt prevăzute în documentația de atribuire. Oferta este valabilă pe toată perioada desfășurării licitației (de la depunere și până la



încheierea contractului de concesiune cu ofertantul declarat câștigător), are caracter obligatoriu și este confidențială până la deschiderea plicurilor de către comisia de evaluare, la data și ora stabilită prin anunțul de licitație.



## **IX. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE**

Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;
- b) în cazul exploatării, în condițiile contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, a bunurilor consumptibile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;
- c) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;
- f) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

Situațiile de încetare a contractului de concesiune se completează în mod corespunzător cu prevederile din Contractul de concesiune – modelul prevăzut în Documentația de atribuire. ANEXA NR. 4;

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**  
**Melcescu Stela**

**Contrasemnează**  
**Secretar general al Orașului Bocșa**  
**Draghici Codruța Liliana**



Office  
EVCAD

Anexa la Nr. 145/29.09.22  
Nr. autorizatie Membru Corporativ ANEVAR: 0086  
Birou: Timisoara, Str. Loizhita Vasile nr. 2, ap. 2  
Tel. Mobil: 0722.151.086, 0796.114.968, 07719.80.994  
email: [contact@officeevcad.ro](mailto:contact@officeevcad.ro)  
web: <http://e-valorarea.ro/>



## Evaluări proprietăți imobiliare și bunuri mobile

Nr. inreg.: Ofi 162 din 21.09 2022

JUDEȚUL CARAS-SEVERIN  
PRIMĂRIA ORĂȘULUI BOCȘA  
REGISTRATURA GENERALĂ

2022 Nr. 17688  
21 Luna 09 Anul 2022

# RAPORT DE EVALUARE

2022

ESTIMAREA VALORII DE PIATA IN VEDEREA CONCESIONARII

Bunuri Imobile – teren intravilan conform CF 38031 Bocșa

Adresa proprietăților subiect: Orașul Bocșa, Jud. Caras Severin Strada Zuiac Cornel FN

Client:

Orașul Bocșa

Utilizatori desemnați:

Orașul Bocșa

Proprietar:

Orașul Bocșa – Domeniul Public



## Sinteza evaluării

Client:	Orașul Bocșa
Utilizatori desemnați:	Orașul Bocșa
Scopul evaluării:	Informarea Clientului privind valoarea de piață în vederea concesiunii suprafeței de 75 mp conform CF 38031 Bocșa
Proprietatea evaluată (adresa, Cod Postal):	Proprietatea constând în teren intravilan conform CF 38031 Bocșa, categoria curți construcții, în suprafața de 75 mp, înscris în CF nr. 38031 Bocșa, situată în Orașul Bocșa Județul Caras Severin.
Proprietar(i):	Orașul Bocșa – Domeniul Public
Drepturi de proprietate:	Dreptul deplin de proprietate al Orașul Bocșa – Domeniul Public asupra terenului înscris în CF nr. 38031 Bocșa, cu nr. cad. 38031
Documente de proprietate (documente de dobândire, extrase CF, etc.):	Extras CF nr. 38031 Bocșa Jud Caras Severin Certificat de urbanism pentru informare nr. 66 din 26.08.2022 Plan de amplasament și delimitare a imobilului
Tipul proprietății subiect	teren intravilan conform CF 38031 Bocșa, categoria de folosință categoria curți construcții
Utilizare actuală / ocupată de:	Raportul de evaluare a fost întocmit în ipoteza de teren liber



Caracteristici localizare:	Zona de amplasare a proprietății are caracter mixt, compusă din clădiri administrative, cât și din clădiri de tip Blocuri de apartamente, zona este în stagnare cu un grad scăzut de construire.
Abateri de la normative ale clădirilor sau construcțiilor identificate:	n.c.
Data inspecției:	26.08.2022
Data evaluării:	26.08.2022
Data raportului:	21.09.2022
Cursul de schimb valutar la data evaluării pentru leu / euro:	4.8734 lei/€

Valoarea de piață a estimată propusă pentru proprietatea analizată este de (exclusiv TVA):

**1.425 €, respectiv 6.945 lei (echivalent 19 euro/mp)**

Evaluator autorizat  
SC Office Evcad SRL  
Igneia Alina



## CUPRINS

Comitetul Local Bocea  
 Anexa la Hotărâre  
 Nr. 145 din 29-09-22

pag 3 / 30



SINTEZA EVALUĂRII .....	4
<b>1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....</b>	<b>4</b>
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 SI DATA INSPECȚIEI .....	5
1.9. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITĂRI ALE ACESTORA .....	5
1.10. NATURA SI SURSELE DE INFORMAȚII PE CARE S-A BAZAT EVALUAREA .....	5
1.11. IPOTEZE SEMNIFICATIVE SI / SAU IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE .....	5
1.12. TIPUL RAPORTULUI CARE VA FI ELABORAT .....	6
1.13. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE ȘI PUBLICARE A RAPORTULUI .....	6
1.14. EVALUAREA SE VA REALIZA ÎN CONFORMITATE CU SEV ȘI ESTIMAREA GRADUL DE ADECVARE AL TUTUROR DATELOR DE INTRARE SEMNIFICATIVE .....	6
<b>2. PREZENTAREA DATELOR .....</b>	<b>7</b>
2.1. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICA .....	7
2.2. IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE .....	7
2.3. DATE DESPRE ZONA, ORAȘ, VECINĂTĂȚI SI AMPLASARE .....	7
2.4. INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT. LOCALIZARE SI DETALIU. ....	7
2.5. DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI SI A PROPRIETĂȚII SUBIECT .....	7
<b>3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE .....</b>	<b>8</b>
<b>4. EVALUARE .....</b>	<b>10</b>
4.1. CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETĂȚII CONSIDERATA CA FIIND CONSTRUITA .....	10
<b>5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII .....</b>	<b>13</b>
5.1. RECONCILIEREA VALORILOR .....	13
5.2. CONCLUZII SI ALTE MENȚIUNI SI EVENTUALA DURATA DE EXPUNERE A PROPRIETĂȚII PE PIAȚĂ .....	13
<b>6. ANEXE .....</b>	<b>14</b>
6.1. DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII .....	14
6.2. OFERTE COMPARABILE .....	22

# 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

## 1.1. Identificarea evaluatorului

Prestator / Evaluator: SC Office Evcad SRL – nr. autorizatie 0086 / 2022  
 Cod de înregistrare fiscala: RO 29352960  
 Adresa: Timișoara, Str. Ghirdei nr. 24, Județul Timiș  
 Adresa lucrativa (Birou): Timișoara, Str. Vasile Loichița nr 2 ap 2, Județul Timiș  
 Date de contact:

Telefon:

Telefon Mobil: +40722151088, +40786114878

Email: contact@officeevcad.ro

Calificări relevante evaluator: Ignea Mihaela Alina - Expert evaluator proprietăți imobiliare (EPI) si bunuri mobile (EBM), membru ANEVAR având legitimația numărul 13262 / 2022

## 1.2. Identificarea clientului

Client: Orașul Bocșa  
 Adresa: Orașul Bocșa strada 1 Decembrie 1918, județul Caraș-Severin  
 Utilizatori desemnați: Orașul Bocșa

## 1.3. Identificarea altor utilizatori desemnați

Alți utilizatori desemnați: Consiliul Local Orașul Bocșa

*Datele, informațiile și conținutul prezentului raport sunt 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.*

## 1.4. Activul (activele) supus(e) evaluării

Tip proprietate: Proprietatea constând in teren intravilan conform CF 38031 Bocșa, categoria curți construcții, înscris in CF nr. 38031 Bocșa, cu nr. cad. 38031, situata in Orașul Bocșa Județul Caras Severin.  
 Suprafața teren: 75 mp  
 Dreptul de proprietate asupra terenului conform document de proprietate: Dreptul de proprietate al Orașul Bocșa – Domeniul Public conform documentelor si informațiilor furnizate de către client  
 Construcții pe teren: nu face obiectul prezentei estimări  
 Alte componente ale proprietății : n.c.  
 Dreptul de proprietate asupra componentelor adiacente conform document de proprietate: n.c.

## 1.5. Moneda evaluării

Având in vedere ca majoritatea tranzacțiilor si ofertelor existente pana la data prezentului sunt efectuate in moneda de referință Euro (€) si valorile prezentate ca opinii în prezentul raport de evaluare sunt prezentate in euro (€) dar si in 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 considerata a fi plătită integral (cash), fără condiții de plata deosebite (rate, leasing etc.).

## 1.6. Scopul evaluării.

Evaluarea in prezentul raport este ceruta pentru informarea clientului in vederea estimării valorii de piață. 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 investitie 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 Romania.

- 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 nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile 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 și data inspecției

Evaluarea a fost realizată în data de 26.08.2022, la un curs valutar 1 Euro = 4,8734 lei.  
 Inspecția proprietății a fost realizată de către Ignea Alina, evaluator autorizat, la data de 26.08.2022.

### 1.9. 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 ca 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, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la client.

### 1.10. 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.

### 1.11. 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 Orașul Bocșa – Domeniul Public, prin reprezentanți UAT Orașul Bocșa, 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, 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 CF 38031 Bocșa conform extras CF nr. 38031 Bocșa pus la dispoziție la data evaluării.
- Se prezuma ca bunul subiect constând în parcela în suprafața de 75 mp, înscris în CF nr. 38031 Bocșa, se conformează scopului prezentului raport



- Raportul de evaluare a fost întocmit în ipoteza de teren liber, nu am luat în considerare construcțiile amplasate pe teren în estimarea valorii de piață.
- 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.

### 1.12. Tipul raportului care va fi elaborat

Evaluatorul a utilizat un format de raport 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, modalitatea de stabilire a opiniei evaluatorului scopul raportului cu toate ipotezele avute în vedere în stabilirea valorii și anexele raportului care conțin fundamentarea opiniei.

### 1.13. 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 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 menționat 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.*

### 1.14. Evaluarea se va realiza în conformitate cu SEV și estimarea gradului 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 2021.

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 conform CF 38031 Bocșa, categoria curți construcții, în suprafața de 75 mp, înscris în CF nr. 38031 Bocșa, cu nr. cad. 38031, situată în Orașul Bocșa Județul Caras Severin.

Denumire Bun	Adresa proprietate	Extras CF	Nr. top/cad	Tip teren/categoria de folosinta	Suprafata teren (mp)	Proprietar
Teren intravilan	Str. Zuiac Comel	38031	38031	Curți Constructii	75	Orașul Bocșa Domeniul Public

În prezentul raport de evaluare s-a evaluat dreptul de proprietate al Orașul Bocșa – Domeniul Public 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

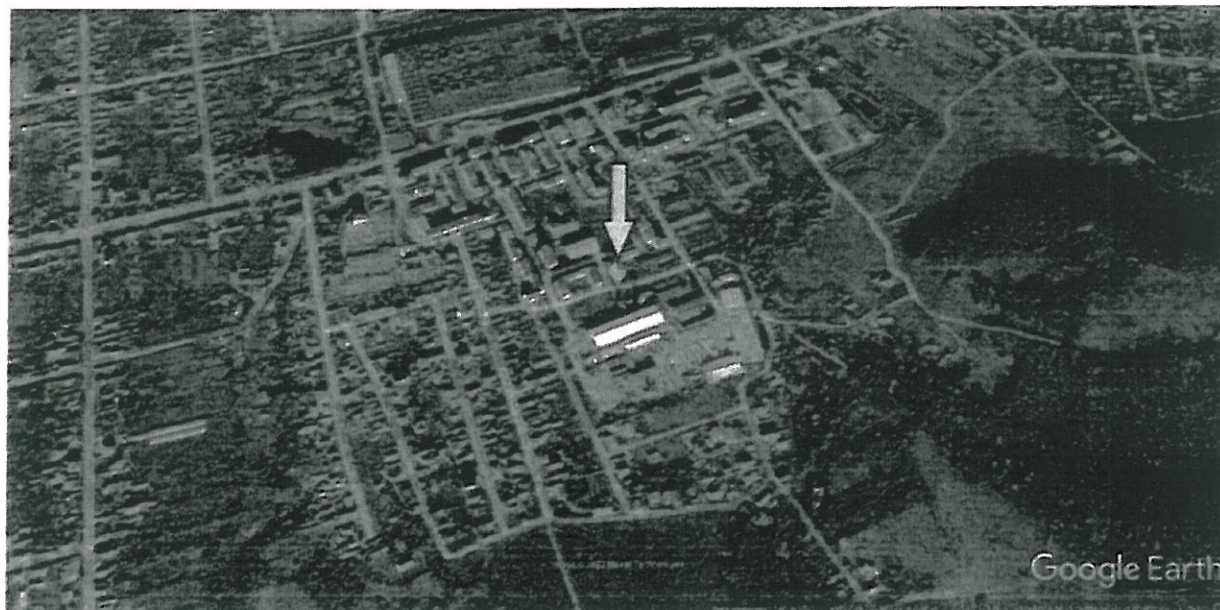
Regiunea de Vest este o regiune de dezvoltare a României, creată în 1998. Ca și celelalte regiuni de dezvoltare ale României, nu are puteri administrative, funcțiile sale principale fiind coordonarea proiectelor de dezvoltare regională și absorbția fondurilor de la Uniunea Europeană. Regiunea de dezvoltare Vest cuprinde teritoriile a patru județe: Timiș, Arad, Caraș-Severin și Hunedoara. În domeniul economic, în județul Timiș sunt înregistrate un număr de aproximativ 24.000 de societăți comerciale, marea majoritate a acestora având capital privat. Cu o tradiție importantă industrială și comercială, Timișul reușește să se situeze printre cele mai prospere orașe din România postrevoluționară datorită importanțelor investiții autohtone și străine. Principalele ramuri industriale sunt: vagoane marfă și de călători, industria de confecții și textile, industria alimentară, mobilă și accesorii pentru mobilă, componente pentru industria auto, componente electronice, contoare, încălțăminte.

Situat în vestul țării, județul Timiș este cuprins între coordonatele 20016' și 21443' latitudine estică și 45011' și 48021' latitudine nordică. Se întinde pe o suprafață de 8,697 km<sup>2</sup>, reprezentând 3,6 % din teritoriul României, primul loc între județele țării.

Organizarea administrativ-teritorială a județului cuprinde două municipii (Timișoara și Lugoj), 5 orașe (Buziaș, Deta, Făget, Jimbolia și Sânnicolau Mare) și 76 comune cu 318 sate.

Proprietatea este situată în zona mediană a localității, partea nordică a acesteia, zona DAF Junior, cu acces din strada Eroilor

### 2.4. Informații despre amplasament. Localizare și detaliu.



### 2.5. Descrierea amplasamentului și a proprietății subiect

Proprietatea este situată în zona Bocșa.





Zona de amplasare a proprietății are caracter general mixt vis a vis (nord) fiind clădiri de blocuri de apartamente, terne și spatele proprietății (sud) fiind clădiri cu caracter industrial. Zona este în stagnare cu un grad redus de dezvoltare. Accesul la amplasamentul se realizează din strada Zuiac Cornel, asfaltată, la o distanță de cca 150 m de intersecția cu strada Eroilor.

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

Zona este deservită de mijloace de transport în comun.

Proprietatea se învecinează proprietăți construite case cu regim de înălțime P+E/M și proprietăți industriale / comerciale.

Amplasamentul dispune de utilități complete: electricitate, apă, canalizare și gaz.

Suprafața terenului este de 75 mp, având o formă regulată (dreptunghiulară), cu o deschidere la drumul de acces de cca 6 m și adâncimea de cca 12,5 m, raportul laturilor este favorabil construirii. Topografia terenului este plană.

Raportul de evaluare a fost întocmit în ipoteza de teren liber, în estimarea valorii de piață.

### 3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza de piață respectiv vandabilitate, în evaluare, are un grad aparte de unicitate deoarece se impune analizarea pieței posibilităților comparatori și 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 intră 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 conform CF 38031 Bocșa, categoria curți construcții, cu potențial de dezvoltare pe segmentul 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 comercial ca utilizatori finali sau cu caracter investițional.
- b) persoane fizice din vecinătatea proprietății subiect cu venituri medii și peste medie pentru extinderea proprietății subiect ca utilizatori finali sau cu caracter investițional.
- c) Societăți comerciale pentru dezvoltare pe segmentul comercial.

În opinia evaluatorului cererea pentru terenuri cu destinație rezidențială se situează la un nivel scăzut, provenind din partea persoanelor fizice și juridice pentru dezvoltarea de spații comerciale de mici dimensiuni.

#### Analiza ofertei competitive

Oferta de terenuri pe segmentul analizat este foarte scăzută, în zona de amplasare a subiectului. Ofertele sunt variate constând atât în parcele cu suprafețe de 715-4000 mp situate parcele la care proprietarii au posibilitatea să parceleze, cât și terenuri neparcelate cu suprafețe peste 4000 mp care necesită PUZ pt. dezvoltare.

Preturile oferite pentru terenurile rezidențiale în zona se situează în intervalul 8,3 - 32 euro/mp pentru parcelele pretabile unor dezvoltări mixte. La limita inferioară a intervalului se înregistrează proprietățile situate la distanță mare față de centrul localității, la care accesul nu este unul facil sau nu dispun de toate utilitățile la amplasament, la polul opus se clasifică terenurile situate în apropierea Străzii Republicii adică zona mediană a Orașului, cu un grad mai mare de dezvoltare în zona și acces facil la drum asfaltat.

Nr. Crt.	Tip proprietate	Zona de amplasare	Categorie teren	Destinație	Suprafața mp	Pret de ofertă	Pret de ofertă unitar	
1	Teren intravilan	Mai slab Periferic	Curti constructii	rezidențial	1471	47.000 €	32,0 €	
2	Teren intravilan	Ocna de fier	Curti constructii	rezidențial	715	12.000 €	16,8 €	
2	Teren intravilan Bocșa Montana str Izvor	Mai slab Periferic	Curti constructii	rezidențial	4000	33.000 €	8,3 €	
3	Teren intravilan Bocșa str Funicularului	Bocșa mai slab	Curti constructii	rezidențial	1000	12.000 €	12,0 €	
Analiza ofertelor					Min	715,0 €	-	8,3 €
					Max	4.000,0 €	-	32,0 €
					Medie	1.796,5 €	-	17,2 €
					Mediana	1.235,5 €	-	14,4 €

#### Echilibrul pieței

În perioada următoare, estimăm ca prețul terenurilor pe segmentul analizat va stagna, perioada curentă înregistrând o incertitudine datorată situației generate de pandemia COVID-19.

Ținând cont de considerentele prezentate mai sus, evaluatorul consideră că piața proprietăților imobiliare specifice bunurilor supuse evaluării se caracterizează printr-un dezechilibru în favoarea ofertei, oferta fiind superioară cererii – piața cumpărătorului.



## 4. EVALUARE

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

În 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)

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

Cea mai buna utilizare, având în vedere amplasamentul și poziționarea într-o zonă cu utilizare / destinație administrative, caracteristicile juridice și economice ale proprietății, este aceea de teren cu utilizare comercial de mici dimensiuni sau tip case individuale vechi, aceasta respectând testele aferente analizei celei mai bune utilizări.

Având în vedere stadiul actual al proprietății, considerăm ca 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 vânzărilor** 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.
- **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 vânzărilor, celelalte tehnici nu au fost utilizate, datorită informațiilor insuficiente privind datele de intrare necesare pentru aplicarea lor.

#### Abordarea prin piață – comparația vânzărilor

**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 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.

Etapetele 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.

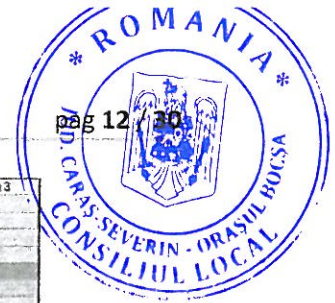
Aplicarea mai multor criterii de comparație pot duce la rezultate diferite și evaluatorul trebuie să analizeze și să explice diferențele. Acest lucru îl va ajuta să aleagă cele mai adecvate criterii de comparație pentru situația dată. Este util, dacă sunt suficiente date, să se facă analize statistice, 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 19 euro/mp**, la nivelul proprietății comparabile 2, respectiv:

**1425 €, echivalent 6945 lei**

Grila comparabilelor este:

Elemente de comparație:	Proprietatea Subiect	Comparabile			
		2	3	4	
SUPRAFAȚA	75	4000	715	1000	
Preț oferta / vânzare (€, /mp)	-	8 €	17 €	12 €	12 €
Preț oferta / vânzare (€, /m <sup>2</sup> )	-	33.000 €	12.000 €	12.000 €	12.000 €
Curs valutar la data evaluării (lei / €)	4.8734 lei	4.8734 lei/euro	4.8734 lei/euro	4.8734 lei/euro	4.8734 lei/euro
TIPUL COMPARABILEI	-	oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept deplin	Drept deplin	Drept deplin	Drept deplin	Drept deplin
RESTRICTII LEGALE (URBANISM)	Fata	similar	similar	similar	similar
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDITII DE VANZARE	Neparținbare	Neparținbare	Neparținbare	Neparținbare	Neparținbare
CONDITII DE PLATA	Data evaluării	Curent	Curent	Curent	Curent
LOCALIZARE	Localitatea Bocsă conform CF 16044 - Str. Ciresior	Teren intravilan Bocsă Montana str Izvor	Cona de fier	Teren intravilan Bocsă str Funicularului	
SUPRAFAȚA (mp)	75	4000	715	1000	
DESTINATIA (categoriile terenului)	Rezidențială	rezidențial	rezidențial	rezidențial	
AMENAJARI EXTERIOARE (STPAZI, TROTUARE)	strada asfaltată	strada asfaltată	strada asfaltată	strada lăsată asfaltată / pietruită	
TOPOGRAFIE / RELIEF	plan	plan	plan	plan	
UTILITATI DISPONIBILE	la parcelă	in zona	similare	in zona	
FORMA IN PLAN	regulată	similare	similare	similare	
FRONT STRADAL	1 ls - 8 m	1 ls - 20 m	1 ls - 20, m	1 ls - 25 m	
PONDERE RAPORT FRONT / ADANCIME	raportul laturilor 1/2,1	raportul laturilor 1/10	raportul laturilor 1/1,8	raportul laturilor 1/1,6	
AVIZE, AUTORIZATI	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	



Elemente de comparație	Data înmormite	Proprietatea subiect	Comparația 2	Comparația 3	Comparația 3
Suprafața (mp)			Curenta	Curenta	Curenta
PREȚ VANZARE EUR		75	4.000	715	1.000
Preț de Vânzare (EUR / mp) = cursul de comparație			33,000	12,000	12,000
			8,3	16,8	12,0
<b>A. Elementele de bază specifice tranzacției (proprietăți)</b>					
# TIP COMPARABILĂ (tranzacție / ofertă)			ofertă	ofertă	ofertă
Marja de negociere din piața specifică (%)			-10%	-10%	-10%
Corecție în bilă pentru tipul comparabilei (€/mp)			-€ 0,83	-€ 1,68	-€ 1,20
Preț ajustat (€/mp)			7,43	15,10	10,80
Explicare ajustări			Au fost ajustate proprietățile comparabile în vederea realizării tranzacției față de prețul de ofertă; marja de negociere considerată este de 10% conform informațiilor colectate de la participanții la piață.		
<b>b. DREPTUL DE PROPRIETATE</b>					
		Drept deplin	Drept deplin	Drept deplin	Drept deplin
Ajustare (%)			0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (€/mp)			€ 7,43	€ 15,10	€ 10,80
Explicare ajustări			Nu au fost necesare ajustări.		
<b>c. RESTRIȚII LEGALE - coeficient urbanistic</b>					
		Fara	similar	similar	similar
Ajustare (%)			0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (€/mp)			€ 7,43	€ 15,10	€ 10,80
Explicare ajustări			Nu au fost necesare ajustări.		
<b>ii. CONDIȚII DE FINANȚARE</b>					
		Numerați	Numerați	Numerați	Numerați
Ajustare (%)			0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (€/mp)			€ 7,43	€ 15,10	€ 10,80
Explicare ajustări			Nu au fost necesare ajustări, au fost considerate condiții de finanțare la piață.		
<b>e. CONDIȚII DE VANZARE</b>					
		Neparticipare	Neparticipare	Neparticipare	Neparticipare
Ajustare (%)			0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (€/mp)			€ 7,43	€ 15,10	€ 10,80
Explicare ajustări			Nu au fost necesare ajustări, au fost considerate condiții de vânzare similare.		
<b>f. CONDIȚII DE PIAȚĂ</b>					
		Data evaluării	Curenta	Curenta	Curenta
Ajustare (%)			0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț ajustat (€/mp)			€ 7,43	€ 15,10	€ 10,80
Explicare ajustări			Nu au fost efectuate ajustări, informațiile proprietăților comparabile sunt actuale.		
<b>B. Elementele de bază ale proprietății</b>					
<b>LOCALIZARE</b>		Localitatea Bocșa conform CF 33044-SI Clujești	Teren situat în Bocșa Municipiul Bocșa	Cerc de fer	Teren situat în Bocșa Municipiul Bocșa
estimare localizare în comparație cu proprietatea subiect			infrastructură	infrastructură	infrastructură
Ajustare (%)			15%	15%	15%
Ajustare (€/mp)			€ 1,11	€ 2,57	€ 1,62
Preț ajustat (€/mp)			€ 8,54	€ 17,37	€ 12,42
Explicare ajustări			Toate comparabilele au fost ajustate în concordanță cu prețul relativ față de proprietatea subiect respectiv comparabilele au fost ajustate pentru a avea o localizare mai slabă.		
<b>C. Caracteristici fizice</b>					
# Suprafața (mp)		75	4.000	715	1.000
Ajustare (%)			20,0%	11,0%	10,0%
Ajustare (€/mp)			€ 2,58	€ 1,74	€ 1,24
Explicare ajustări			Toate comparabilele au fost ajustate pentru față de proprietatea subiect având o suprafață mai mare.		
<b>b. Destinația utilizării terenului</b>					
		rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Ajustare (%)			0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Explicare ajustări			Nu au fost necesare ajustări.		
<b>c. Amenajări exterioare (străzi, trotuare)</b>					
		stradă asfaltată	stradă asfaltată	stradă asfaltată	strada laterală asfaltată
Ajustare (%)			0%	0%	20%
Ajustare (€/mp)			€ 0,00	€ 0,00	€ 2,48
Explicare ajustări			Nu au fost efectuate ajustări, terenurile comparabile dispun de acces pe teren asfaltat.		
<b>d. Topografia / Relief</b>					
		plan	plan	plan	plan
Ajustare (%)			0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Explicare ajustări			Nu au fost necesare ajustări, proprietățile comparabile au caracteristici similare cu subiectul.		
<b>e. Utilități disponibile (Curent / Apa / Canalizare / Borment / Gaz / etc)</b>					
		la punct	similar	similar	in zona
Ajustare (%)			10%	0%	10%
Ajustare (€/mp)			€ 0,75	€ 0,00	€ 1,24
Explicare ajustări			Proprietățile comparabile 1 și 3 au fost ajustate pozitiv, acestea dispunând de utilități situate la o distanță mai mare de amplasament.		
<b>f. Forma în plan a deschiderii (front strada)</b>					
		15 - 8 m, raportul latărilor 0,2	15 - 20 m, raportul latărilor 1/10	15 - 20 m, raportul latărilor 1/3	15 - 25 m, raportul latărilor 1/1,5
Ajustare (%)			30%	0%	0%
Ajustare (€/mp)			€ 2,58	€ 0,00	€ 0,00
Explicare ajustări			Comparabilele 1 și 3 au fost ajustate pozitiv fiind inferioare pentru tipul de dezvoltare al subiectului ca raport al latărilor.		
<b>g. Aviz de urbanizare</b>					
		nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Ajustare (%)			0%	0%	0%
Ajustare (€/mp)			€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Explicare ajustări			Nu au fost efectuate ajustări.		
<b>F. Preț ajustat - Caracteristici fizice (%)</b>					
Total ajustări - Caracteristici fizice (€/mp)			70,0%	11,0%	40,0%
Preț ajustat (€/mp)			€ 8,13	€ 17,4	€ 14,4
<b>Cheltuieli curente necesare pentru finalizarea studiului de construcții</b>					
		da	da	da	na
Ajustare (%)			20,0%	0,0%	0,0%
Ajustare (€/mp)			€ 2,91	€ 0,00	€ 0,00
Explicare ajustări			Comparabilele 1 și 3 au fost ajustate pozitiv pentru cheltuielile cu aducerea la stadiul de construcții fiind necesare dezvoltarea pînă PUZ respectiv dezmembrarea ulterioară.		
Preț ajustat (€/mp)			€ 11,0	€ 17,4	€ 14,4
ajustare înaltă brută		(absolut)	€ 7,1	€ 4,0	€ 6,6
		(procentual)	95,6%	28,5%	61,0%
Preț ajustat (€/mp)			0,98	0,27	0,81
Curs valutar lei/eur		4,874 lei			
Valoare estimată - €/mp		19 €			
Valoare estimată - € (rotunjit)		1,423 €			
Valoare estimată - lei (rotunjit) exclusiv TVA		6,943 lei			



## 5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

### 5.1. Reconcilierea valorilor

In urma aplicării abordărilor in evaluare, a rezultat:

Denumire Bun	Adresa proprietate	Extras CF	Nr. top/cad	Tip teren/categoria de folosinta	Suprafata teren (mp)	Valoare de piata		
						euro/mp	euro	lei
Teren intravilan	Str. Zuiac Comel	38031	38031	Curti Constructii	75	19	1.425	6.945

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

**1.425 euro, echivalent 6.945 lei**  
(adică 19 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:

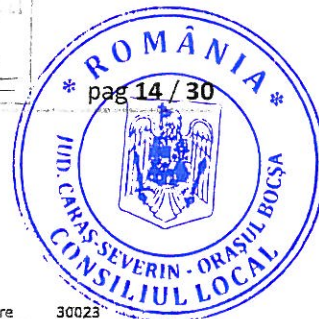
- valorile au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele, Ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea de piață este prețul estimat de tranzacționare a unui bun, fără a include costurile vânzătorului generate de vânzare sau costurile cumpărătorului generate de cumpărare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

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

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. 38031 Bocşa

Nr. cerere 30023  
Ziua 20  
Luna 07  
Anul 2022

Cod verificare  
100317512746

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

## A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Bocşa, Jud. Caraş-Severin, ALEEA ZUIAC CORNEL

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38031	75	Teren împrejmuit;

## B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>30023 / 20/07/2022</b>	
Act Notarial nr. 221, din 19/07/2022 emis de STUPARU SIMONA-ISABELLA;	
B1 Se înființează cartea funciara 38031 a imobilului cu numarul cadastral 38031 / UAT Bocşa, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 37939 înscris în cartea funciara 37939;	A1
Act Administrativ nr. 16, din 10/02/2022 emis de CONSILIUL LOCAL BOCŞA; Act Administrativ nr. 125, din 28/01/2022 emis de CONSILIUL LOCAL BOCŞA; SERVICIUL COMUNITAR PENTRU CADASTRU SI AGRICULTURA;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza HCL nr.16/10.02.2022, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) ORAŞUL BOCŞA, Domeniul Public	
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 37939/Bocşa, înscrisa prin încheierea nr. 7178 din 23/02/2022;	

## C. Partea III. SARCINI .

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



Carte Funciară Nr. 38031 Comuna/Oraș/Municipiu: Bocușea

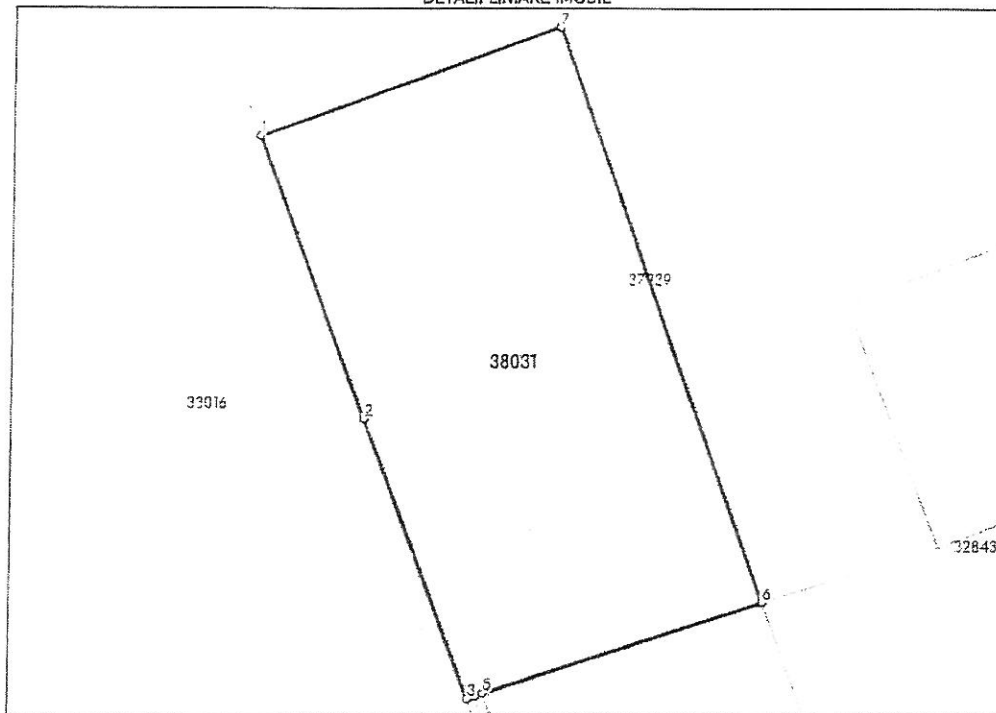
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
38031	75	

\* 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 construcții	DA	75	-	-	-	

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.999
2	3	5.999
3	4	0.159
4	5	0.16
5	6	5.768
6	7	12.184





Carte Funciară Nr. 38031 Comuna/Oraș/Municipiu Bocșa

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	1	6.264

\*\* 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. 222.

Data soluționării,  
 08-08-2022

Data eliberării,  
 08/08/22

Asistent Registrator,  
 ANIȘOARA-DANIELA ALBAI-MARDALE

*[Signature]*  
 (parafa și semnătura)

Referent,  
**TULBURE IONELA**  
 referent  
 (parafa și semnătura)



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CARAŞ-SEVERIN  
PRIMĂRIA ORAŞULUI BOCŞA  
PRIMAR  
Nr. 14686 din 25.08.2022.

CERTIFICAT DE URBANISM  
Nr. 66 din 26.08.2022

În scopul: Concesionare teren prin licitație publică.....

Ca urmare a Cererii adresate de <sup>1)</sup> .... Oraşul Bocşa, reprezentat de Pascu Patriciu Mirel - în calitate de Primar .....

..... cu  
sediul/domiciliul<sup>2)</sup>/sediul în județul ...Caraş-Severin.....municipiul/oraşul/comuna ....Bocşa..... satul  
....., sectorul ..... , cod poştal .....325300....., str.....1 Decembrie 1918..... , nr.....22.....  
....., bl. ...., sc. ...., et....., ap....., telefon/fax .....e-mail  
....., înregistrată la nr. 14686 din 25.08.2022 .

pentru imobilul — teren şi/sau construcţii —, situat în judeţul ...Caraş-Severin.....  
municipiul/oraşul/comuna .....Bocşa..... satul.....  
sectorul....., cod poştal ...325300....., str...Zuiac Cornel ..... nr....., bl. ...., sc. ...., et. ...., ap. ....  
sau identificat prin <sup>3)</sup> ...C.F. nr. 38031, nr. top/cad. 38031.....

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 75 mp ;
- proprietar asupra imobilului: Oraşul Bocşa, Domeniul Public;

**2. REGIMUL ECONOMIC :**

- folosinţa actuală a imobilului : teren împejmuit, categoria de folosinţă: curţi construcţii ;
- destinaţia stabilită prin P.U.G.: Zonă de locuinţe ;
- teren situat în zona C din punct de vedere al reglementărilor fiscale ;

<sup>1)</sup> Numele şi prenumele solicitantului.

<sup>2)</sup> Adresa solicitantului

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



F.6

(pag.2)

**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. Zuiac Cornel;
- P.O.T.= 25% -35%; C.U.T.= 0,5-1,2;
- 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, decrosurile, scările exterioare vor fi cât mai simple; se interzic excesele de orice fel: turnulețe, acoperișuri false, rupeți de pantă, etc;
- terenul poate fi echipat cu rețea de 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. Zuiac Cornel;
- pe o parcelă se pot amplasa mai multe distanțe minimă dintre acestea urmând să fie egală cu 1/4 din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,0m;
- împrejuririle 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:

.....Concesionare teren prin licitație publică .....

<sup>4)</sup> 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 :

...Agenția pentru Protecția Mediului – Resița, str. P.Maior, nr.73 - Nu este cazul ...

(autoritatea competentă pentru protecția mediului, adresa)

(Denumirea și adresa acesteia 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 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/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):

- |  |  |                                |
|--|--|--------------------------------|
| <input type="checkbox"/> alimentare cu apa               | <input type="checkbox"/> gaze naturale   | Alte avize/acorduri            |
| <input type="checkbox"/> canalizare                      | <input type="checkbox"/> telefonizare    | <input type="checkbox"/> ..... |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input type="checkbox"/> salubritate     | <input type="checkbox"/> ..... |
| <input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică   | <input type="checkbox"/> transport urban | <input type="checkbox"/> ..... |

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);

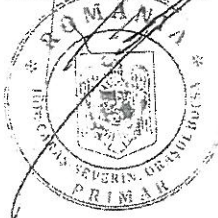
g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie)

.....  
.....  
.....

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

PRIMAR,  
Pascu Patriciu Mircea

L.S.



SECRETAR,  
Draghici Codruța Liliana

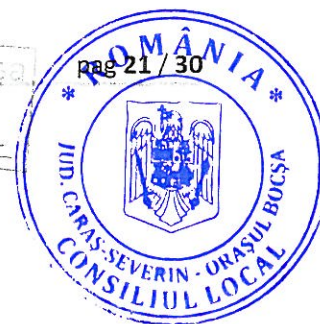
ARHITECT ȘEF

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 .....

Consiliul Local Bocșa  
 Anexa la Hotărâre  
 Nr. 145 din 29.09.22



F.6

(pag.4)

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

<sup>\*)</sup> Se completează, după caz :

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

<sup>\*\*)</sup> Scopul emiterii certificatului de urbanism conform precizării solicitantului, formulată în cerere

- <sup>\*\*\*)</sup> Se completează, după caz : — președintele Consiliului județean
- primarul general al municipiului București
  - primarul sectorului .... al municipiului București
  - primar.

<sup>\*\*\*\*)</sup> 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.



## 6.2. Oferte comparabile

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/caras-severin/bocsa/teren-constructii-de-vanzare-X95A13041?lista=2988316&listing=1&pagina=lista&imoidus=2304120>

imobiliare.ro

id:10384 teren intravilan 1471 mp 47.000 RON

0754.229.415

George Buda  
AGENT

**Descriere**

Teren intravilan categoria terenuri constructii cu suprafata de 1471 mp situat in localitatea Bocșa, jud. Caras - Severin. Terenul este situat in cartierul de case noi al societății Bocșa și este la doar câțiva metri de școala și magazin. Este situat în curtea unei case peșterii. In vecinătate sunt proprietăți aparținând unor oameni cinstiți din zona subiect. Impusa de taxă este de doar 360 RON pe an și se achită în două rate. Pentru mai multe detalii vă rugăm să contactați agentul nostru. Informațiile sunt furnizate în baza datelor disponibile în sistemul nostru de informații imobiliare și pot să nu reflecte realitatea. Pentru mai multe detalii vă rugăm să contactați agentul nostru.

**Notițe**

**Specificații**

Tipul terenului	teren intravilan
Suprafața teren	1471 mp
Tip teren	constructii
Clasa funciune teren	intravilan
Front strada	15m
Număr teren	1

**UTILITĂȚI**

Utilități în zonă

**ALTE DETALII ZONĂ**

Proximitate școli, magazine, magazine, farmacie, etc.

**ALTE CARACTERISTICI**

Proximitate școli, magazine, magazine, farmacie, etc.



https://www.imoradar24.ro/anunturi/1471-mp-teren-vanzare-bocsa-caras-severin-1-74113



Portalul proprietarilor din Romania

Adauga anunt gratis



### Teren de vânzare în Bocșa la 47 000 €

Adresa: Caras Severin - Bocșa - Id.10384 teren intravilan 1471 mp



Id.10384 teren intravilan 1471 mp

Terrenuri - 10384

Detalii

Preț / m <sup>2</sup> :	17,05 €	Suprafață utilă:	1471 m <sup>2</sup>
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri:	Construcții

#### Descriere

Teren intravilan în zona curșo-construcții în suprafața de 1471 mp situat în localitatea Bocșa, județ Caras Severin. Terenul este situat în partea de sud-vest a localității Bocșa și învecinează în partea sa sud-vestică cu terenul nr. 1472. Alături de terenul nr. 1471, învecinează în partea sa nordică terenul nr. 1470 și în partea sa estică terenul nr. 1473. Terenul este situat în zona curșo-construcții și este destinat construcției de terenuri agricole. Terenul este situat în zona curșo-construcții și este destinat construcției de terenuri agricole. Terenul este situat în zona curșo-construcții și este destinat construcției de terenuri agricole.

#### Specificații

Tip teren:	Intravilan	Suprafață utilă:	1471 m <sup>2</sup>
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri:	Construcții

#### Harta



Terrenuri - 10384





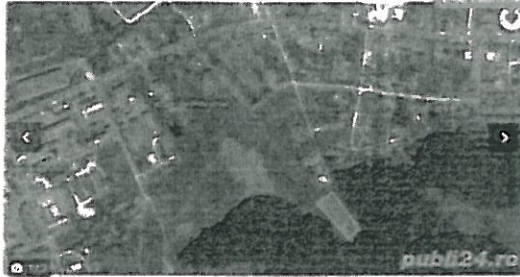
<https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/ de-vanzare/ terenuri/ teren-intravilan/ anunt-vand-teren-intravilan-bocsa/165he675913f7h73eid5085e9ifg8h2f.html>

publi24.ro

Home / Anunturi / Imobiliare / De vanzare / Terenuri / Teren intravilan

Vand teren intravilan bocsa

12 EUR



12.000 EUR

Statut: teren intravilan. Acte: autorizarea de construire.

Adresa: Bocșa, Strada...

Suprafata: 1200 m<sup>2</sup>

Tip teren: teren intravilan

Statut: teren intravilan

Costul terenului

12.000 EUR

12.000 EUR

Distanta anuntul pe



Specificatii

Suprafata terenului: 1200 m<sup>2</sup> | Tipul terenului: 01

Descriere

Vand teren intravilan nr. 1200 m<sup>2</sup> situat pe str. Bocșa, nr. 1200 m<sup>2</sup>. Statut: teren intravilan. Acte: autorizarea de construire.

Imagini

1200 m<sup>2</sup> teren intravilan

Anunturi recomandate



1200 m<sup>2</sup> teren intravilan, 1200 m<sup>2</sup> teren intravilan, 1200 m<sup>2</sup> teren intravilan



1200 m<sup>2</sup> teren intravilan, 1200 m<sup>2</sup> teren intravilan, 1200 m<sup>2</sup> teren intravilan



1200 m<sup>2</sup> teren intravilan, 1200 m<sup>2</sup> teren intravilan, 1200 m<sup>2</sup> teren intravilan



1200 m<sup>2</sup> teren intravilan, 1200 m<sup>2</sup> teren intravilan, 1200 m<sup>2</sup> teren intravilan

Interesati de acest anunt?

Trimiteți un mesaj agentului sau contactați-l direct pe site. Dacă sunteți interesat de acest anunt, vă rugăm să completați formularul de mai jos și să ne trimiteți mesajul prin intermediul site-ului nostru.

Despre noi

Amplasarea este în zona centrală a orașului Bocșa, în apropierea școlii și a magazinului. Terenul este potrivit pentru construirea unei case sau a unui atelier.

Prețuri recomandate

Prețul recomandat este de 12.000 EUR. Acest preț este estimativ și poate să varieze în funcție de starea terenului și a actelor înalte.

Descarcă aplicația

Disponibil pe Google Play și App Store.





<https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt-bocsa-central-teren-frumos-pentru-case-sau-magazin-pret-bun-zona-buna/df648figfe1760ge8f1414h53ie9f07.html>

**publi24.ro**

**Bocșa central - teren frumos pentru case sau magazin - pret bun - zona buna!!!**

25 EUR

**Specificatii**

Suprafata terenului	2000 m <sup>2</sup>	Tipul terenului	10
Destinatia	Rezidential		

**Descrierea**

Avand 20 bucata in Bocșa (Centru - Centrul)

La fiecare 20 bucata se intruie cu calea si drumul si se pot pune garaj, curteaza  
 Teren foarte frumos pentru case  
 Costul este foarte mic pentru zona  
 Pentru detalii va rugam sa contactati pe numarul de telefon

18 Septembrie 2022

Vezi oferta pe [www.publi24.ro](https://www.publi24.ro)

**Anunturi recomandate**

10 bucata 17.500 EUR	10 bucata 18.000 EUR	10 bucata 18.000 EUR	10 bucata 18.000 EUR

**Informații utile**

Aplicat  
 Terenuri si constructii  
 3 Bucata gratuita - Anunturi  
 Reguli de utilizare - Anunturi  
 Anunturi imobiliare si terenuri  
 Anunturi imobiliare si terenuri  
 Anunturi imobiliare si terenuri

**Contact agent**

Numar de telefon  
 Adresa  
 Adresa  
 Adresa

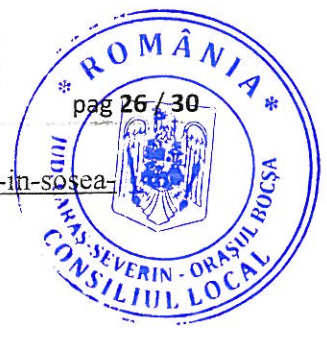
**Persoana responsabilă**

Numar de telefon  
 Adresa  
 Adresa  
 Adresa

**Descrierea aplicatiei**

Disponibil pe  
 Google Play  
 Disponibil pe App Store





<https://www.storia.ro/ro/oferta/bocsa-montana-str-izvor-teren-4-000-mp-deschidere-in-sosea-IDpjZm.html#2117fb1cdd>

storia c



**BOCȘA MONTANA - Str. IZVOR - Teren - 4.000 mp - DESCHIDERE IN SOSEA**

33.000 €

Tip: teren  
Suprafata: 4.000 mp  
Statut: teren liber  
Destinatie: teren liber

Prezentare generala

Tip: teren  
Suprafata: 4.000 mp  
Statut: teren liber  
Destinatie: teren liber

Descriere anunt

Se ofera in vanzare un teren situat in localitatea Bocsa Montana, str. Izvor, cu o suprafata de 4.000 mp, teren liber, cu deschidere in sosea. Terenul este potrivit pentru construirea unei case sau a unui teren de recreere. Pentru mai multe detalii, va rugam sa contactati agentul de imobiliare.

Particularitati

Tip: teren  
Suprafata: 4.000 mp  
Statut: teren liber  
Destinatie: teren liber

Harta





https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-bocsa-montana-IDnzKA.html#2117fb1cdd

storia



Ciut Anunțarea vânzării  
Cămin  
31000 €

**Teren Bocsa Montana**

31 000 €

**Prezentare generale**

Suprafata	2.856,37 m <sup>2</sup>	Tip teren	Teren agricol
Destinatie	Agri	Statut	Proprietate
Tipul terenului	Agri	Tip constructii	Agri

**Descriere anunt**

Teren in suprafata de 2.856,37 m<sup>2</sup> cu o dimensiune de 20 m la acris dinveci la strada nationala din Bocsa Montana, judetul Caraș-Severin. Terenul este amplasat in zona Brighid, la circa 800 m de Brighid. Este case tip P. Are un lot si este un teren agricol si beneficiaza de servicii la Bocsa. Este un teren, se poate pune pe agricultura sau pe altceva.

**Caracteristici**

Tip teren	Teren agricol
Statut	Proprietate
Tip constructii	Agri

**Harta**

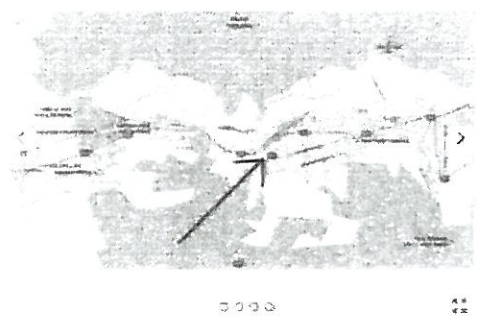
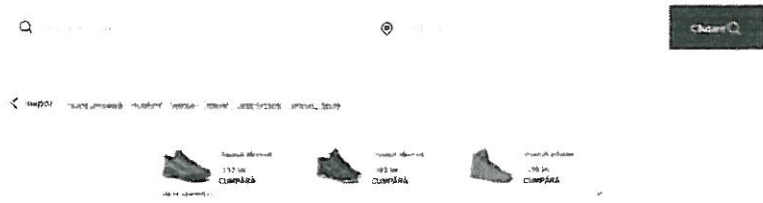
**Report de pret**

Terenul este un teren agricol.

Vezi alte oferte imobiliare de la LUX ED PROPERTY SERVICES



<https://www.olx.ro/d/oferta/bocsa-central-teren-frumos-pentru-case-sau-firme-zona-buna-IDc1nP0.html#14cfc7515c>



**Vanzator**  
**Adrian Teisi**  
0720-068202

**Localizare**  
Bocșa

**Bocșa central - teren frumos pentru case sau firme - ZONA BUNA!!!**  
20 €

**Descriere**  
Zona buna in Bocșa (Vasovs / Godknovi)  
- la limita din Bocșa pe drumul ca duc la Orna dar 1 km pe partea dreapta  
- teren drept, toate utilitățile, drum betonat  
- teren frumos pentru case  
- ocazie foarte bună pentru firme sau supermarket  
- în mijlocul orașului, la câțiva mtr. distanță de ambule public și servicii  
- teren în condiții de primă buclă verde

**Adrian Teisi**  
0720-068202

**Atenția vă rugăm**  
Nu încercați să faceți clic pe un link dintr-un mesaj de spam



https://homezz.ro/bocsa-central-teren-800mp-frumos-pentru-case-sau-magazin-1607228.html

homeZZ

Bocșa central - teren 1.000mp frumos pentru case sau magazin 18 EUR

372968702

ADUCĂ LA FAVORIȚI

100 m<sup>2</sup>

18 EUR

Vând 10 parceli în cartierul (Dobânda) Căminului.

- La ieșirea din Bocșa pe drumul nr. 100 se află în dreapta de la începutul străzii
- Teren drept, înalt și înclădit, destul luminos
- Căminul este pentru casă
- Teren ideal pentru construcție
- Poate deveni un alt tip de construcție

16.08.2022 - 12:33:11

Solicită vizionarea proprietății

Alege o dată de vizitare

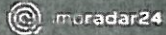
Viziere	13.08.2022	Document	13.08.2022	Opini	13.08.2022
---------	------------	----------	------------	-------	------------

SCURT DE TIMP

DETALIATA

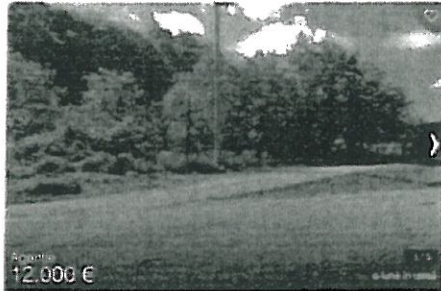


https://www.imoradar24.ro/anunturi/715-mp-teren-vanzare-ocna-de-fier-4918841



Teren de vânzare în Ocna de Fier la 12.000 €

Artaș - Măg. Săușii - Ocna de Fier - Drum. 3883m2 (pârta) - Casa în construcție



Acoperiș  
12.000 €

Teren destinat pentru casa de vacanță

Cobalt

Pret / m<sup>2</sup>: 19 / €

Descriere

Compania Imobiliară Eugène Estate vă oferă o oportunitate de a achiziționa un teren destinat pentru casa de vacanță. Așa faceți diferența în drumul către un alt paradis.

Detalii

45°29'27"N 21°16'15"E

Coordonate GPS

Localitate: Bocșa

Tipul terenului



Proiect de întindere



Școala de Gimnaziu "Constantin Brâncuși"

Ocna de Fier

Căminul imediat



14/9 14/9

